



**UNIDADE GESTORA DE HABITAÇÃO
MONGAGUÁ/SP**

TERMO DE REFERÊNCIA – TR

**PARA CONSTRUÇÃO DE 200 UNIDADES
HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL – HIS
PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA
(PMCMV/2025)**

**TR HABITAÇÃO N° 001/2025
07 DE NOVEMBRO DE 2025**

SUMÁRIO

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea “a” a “i” da Lei nº 14.133/2021).....	4
2. OBJETO.....	5
3. JUSTIFICATIVA.....	6
4. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	8
5. DOS PARTICIPANTES E SUAS ATRIBUIÇÕES (Conforme Portaria MCID nº 724 de 15/06/2023).....	9
6. QUANTIDADE E ESPECIFICAÇÕES.....	19
6.1 - O projeto deverá contemplar:.....	19
7. CONDIÇÕES PARA O CREDENCIAMENTO.....	22
7.1 – Da Apresentação do Requerimento de Participação.....	22
7.2 – Da Habilitação.....	23
7.2.1 – Da Habilitação Jurídica.....	23
7.2.2 – Da Habilitação Técnica.....	25
7.2.3 – Da Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista.....	28
7.2.4 – Da Habilitação Econômico-Financeira.....	30
8 – ESPECIFICAÇÕES PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DOS EMPREENDIMENTOS (Portaria MCID nº 725 de 15 de junho de 2023 e suas alterações).....	31
8.1 - Tabela 1 – Especificações obrigatórias do projeto do empreendimento habitacional:.....	31
8.2 - Tabela 2 – Especificações recomendáveis do projeto do empreendimento habitacional:.....	46
9 – ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO DA EDIFICAÇÃO E DA UNIDADE HABITACIONAL (Portaria MCID nº 725 de 15 de junho de 2023 e suas alterações). ...	48
9.1 - Tabela 1 – Especificações obrigatórias do projeto da edificação e da unidade habitacional:.....	48
9.2 - Tabela 2 – Especificações recomendáveis do projeto da edificação e da unidade habitacional:.....	67
10 – ESPECIFICAÇÕES DA OBRA (Portaria MCID nº 725 de 15 de junho de 2023 e suas alterações).....	72
10.1 - Tabela 1 – Especificações obrigatórias da obra:.....	72
10.2 - Tabela 2 – Especificações recomendáveis da obra:.....	73



10.3 - Critérios Técnicos para a Execução Da Obra	75
10.4 - Metodologia de Implantação	81
11. - ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO DA PRAÇA DE LEITURA E DA SALA DE BIBLIOTECA (Portaria MCID nº 725 de 15 de junho de 2023 e suas alterações).	87
11.1 - Tabela 1 – Especificações obrigatórias do projeto:	87
12 - VALORES DE PROVISÃO E UNIDADE HABITACIONAL (redação Anexo V alterada Portaria MCID nº 489 de 19/05/2025)	93
12.1 Cronograma Estimado e Previsão da Data para Contratação	94
13. PADRÕES E NORMAS TÉCNICAS	95
13.1 – Checklist Documental 2025 – V3	95
14. DA CLASSIFICAÇÃO DAS EMPRESAS	99
14.1 - Quadro de Capacidade Técnico – Operacional (CTO)	100
14.2 - Capacidade Técnica do Responsável Técnico pela Obra (CTRT)	100
14.3 - Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H)	100
14.4 - Capacidade Econômico – Financeira (CEF)	101
14.5 - Qualificação por Incremento no Condomínio (P.IC)	102
15. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO	102
16. FONTE DE RECURSOS	103
17. DA PROPOSTA	104
18. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	105
ANEXOS	107



1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea “a” a “i” da Lei nº 14.133/2021).

O termo de referência (TR), definido no Art. 6º, XXIII da Lei 14.133/2021, é o documento essencial no planejamento de licitações para bens e serviços. Este documento deve conter a definição do objeto, fundamentação, descrição detalhada, quantitativos, prazos, modelo de execução, modelo de gestão, critérios de medição/pagamento e forma de seleção do fornecedor.

O objeto do presente Termo de Referência (TR) é a escolha da melhor proposta para execução de obras e serviços de engenharia destinados à construção de 200 (duzentas) unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV-FAR.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QTDE
1	CHAMAMENTO PÚBLICO PARA CREDENCIAMENTO DE EMPRESA(S) DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRA HABITACIONAL PARA CONSTRUÇÃO DE 200 (DUZENTAS) UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL (HIS) DESTINADAS AO PÚBLICO ALVO DEFINIDO PARA O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV) DO GOVERNO FEDERAL, INSTITUÍDO PELA LEI FEDERAL Nº 14.620 DE 13 DE JULHO DE 2023 COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRECADAMENTO RESIDENCIAL (FAR). conforme diretrizes gerais e específicas do PMCMV, normas técnicas da ABNT, as orientações do Ministério das Cidades, as normas internas da Caixa Econômica Federal aplicáveis ao Programa MCMV, bem como a legislação vigente sobre obras públicas e segurança do trabalho, compreendendo a execução integral do objeto, incluindo o fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas e todos os insumos necessários à completa entrega das unidades habitacionais e das áreas comuns, conforme especificações técnicas descritas no Termo de Referência.	unid	200



a) O prazo de vigência da contratação é de 24 (vinte e quatro) meses a partir da assinatura do contrato e a Execução da Obra será de 360 (trezentos e sessenta) dias conforme cronograma físico financeiro contados da data da emissão da ordem de serviço, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

b) Ressalvado o objeto ou parte dele sujeito ao regime de empreitada por preço unitário, o critério de aceitabilidade de preços será o **valor global estimado para a contratação**, conforme Portaria MCID nº 489 de 19 de maio de 2025.

2. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto o **CHAMAMENTO PÚBLICO** para credenciamento de empresa(s) do ramo da construção civil para elaboração de projeto e execução de obra habitacional para construção de 200 (duzentas) unidades habitacionais de interesse social (HIS) destinadas ao público alvo definido para o programa minha casa minha vida (PMCMV) do governo federal, instituído pela lei federal nº 14.620 de 13 de julho de 2023 com recursos do fundo de arrecadamento residencial (FAR), cuja finalidade é atender a população de baixa renda, visando promover o acesso à moradia digna, segura e sustentável.

A empresa selecionada no processo de licitação na modalidade CHAMAMENTO PÚBLICO será responsável pela elaboração de todos os projetos, quais sejam: arquitetônico, complementares de engenharia, elétrico, hidráulico, de prevenção e combate a incêndio, dentre outros de acordo com as regras impostas nas portarias MCID nº 724/2023, 725/2023 e 489/2025, que se fizerem necessários para a:

- A análise de viabilidade e contratação pela Caixa Econômica Federal;
- A execução fiel do empreendimento habitacional;
- A obtenção de licenças ambientais, edilícias e urbanísticas para o alvará e habite-se do empreendimento e registros imobiliários.

Como também, a empresa selecionada no processo de licitação será responsável pela elaboração das peças de orçamento e planejamento, tais como planilhas orçamentárias, cronogramas e memoriais necessários para a fiel execução do empreendimento habitacional e sua respectiva análise por parte da Caixa Econômica Federal.



A empresa selecionada neste certame e após a análise de viabilidade da Caixa Econômica Federal será considerada vencedora e irá realizar estudos técnicos para atender a legislação ambiental e projetos necessários ao programa, além de processos de licenciamento e mitigação que forem necessários. As propostas, projetos e demais documentações deverão ser elaboradas de acordo com as especificações determinadas nas Portarias MCID nº 724/2023, 725/2023 e 489/2025.

3. JUSTIFICATIVA

A presente contratação tem por objetivo a elaboração de projetos de engenharia e execução para construção de 200 (duzentas) unidades habitacionais de interesse social, integrando o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), instituído pela Lei nº 11.977/2009 e atualizado pela Lei nº 14.620/2023, que visa promover o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda, contribuindo para a redução do déficit habitacional e a melhoria das condições de vida da população.

O Município enfrenta um déficit habitacional significativo, caracterizado pela insuficiência de moradias adequadas, pela ocupação irregular de áreas urbanas e rurais e pelas condições precárias de habitação de parte expressiva da população de baixa renda.

O último levantamento técnico realizado pela Secretaria Municipal de Habitação e pesquisa realizada junto ao IBGE indica a necessidade urgente de ampliação da oferta de moradias populares, especialmente para famílias com renda mensal de até 2 (dois) salários mínimos, enquadradas na Faixa 1 do PMCMV.

A inexistência de unidades habitacionais suficientes compromete o cumprimento das diretrizes da Política Nacional de Habitação, da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano e do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), os quais estabelecem como prioridade a promoção do direito à moradia adequada, segura e com infraestrutura essencial. Dessa forma, a execução deste empreendimento permitirá não apenas reduzir o déficit habitacional quantitativo, mas também combater o déficit qualitativo, assegurando que as famílias beneficiárias tenham acesso a moradias com infraestrutura básica, saneamento, energia elétrica, iluminação pública, equipamentos comunitários e áreas de convivência.



Além do impacto social direto, o empreendimento contribuirá para o desenvolvimento urbano ordenado, estimulando a ocupação planejada de áreas previamente destinadas à habitação social, em conformidade com o Plano Diretor Municipal e demais instrumentos de política urbana. Também promoverá a geração de emprego e renda no setor da construção civil local, movimentando a economia do Município durante a fase de obras e fortalecendo cadeias produtivas associadas (materiais de construção, transporte, serviços técnicos e mão de obra especializada).

A construção das 200 unidades habitacionais está alinhada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU), especialmente ao ODS 1 – Erradicação da Pobreza, ODS 10 – Redução das Desigualdades e ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis, reforçando o compromisso do Município com políticas públicas inclusivas e sustentáveis.

Diante do exposto, justifica-se plenamente a necessidade da contratação, considerando:

- A demanda comprovada de famílias cadastradas e em situação de vulnerabilidade social;
- A finalidade pública de garantir o direito constitucional à moradia digna;
- A adequação do empreendimento às diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida e às políticas habitacionais vigentes;
- O relevante impacto social e econômico decorrente da implantação do projeto.

Portanto, a realização deste empreendimento representa uma ação essencial para promover a inclusão social, a cidadania e o desenvolvimento urbano sustentável, atendendo às metas municipais e federais de redução do déficit habitacional e melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiárias.



4. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento será construído em área localizada no Município de Mongaguá, Estado de São Paulo, em terreno de propriedade municipal devidamente regularizado e destinado à implantação de conjunto habitacional de interesse social.

As unidades habitacionais serão distribuídas em três quadras localizadas no **BALNEÁRIO ANCHIETA**:

1) Área "A" – Localização: Rua São Francisco, Rua São Bento e Rua Santo Antônio – Área Pública designada pela letra "A" – encerrando uma área de 4.288,24m² (quatro mil, duzentos e oitenta e oito metros e vinte e quatro centímetros quadrados) – Matrícula: 27.475.

IMÓVEL: ÁREA PÚBLICA designada Letra "A" do BALNEÁRIO ANCHIETA, perímetro urbano deste Município e Comarca, medindo 13,00 metros de frente para Rua São Francisco; 14,14 metros em curva à esquerda na confluência da Rua São Francisco com a Rua São Bento; 178,50 metros em linha reta na lateral esquerda confrontando com a Rua São Bento; 196,50 metros em linha reta na lateral direita com propriedade de Francisco Rodrigues Seckler (Vila Oceanópolis); tendo nos fundos a mesma medida da frente, onde confronta com a Rua Santo Antônio e 14,14 metros em curva nos fundos à esquerda na confluência da Rua Santo Antônio com a Rua São Bento; encerrando uma área de 4.288,24m².

2) Área "B" – Localização: Rua São Francisco, Rua Presidente Juscelino, Rua São Bento e Rua Santo Antônio – Área Pública designada pela letra "B" – encerrando uma área de 8.576,48m² (oito mil, quinhentos e setenta e seis metros e quarenta e oito centímetros quadrados) – Matrícula: 27.476 – Oficial de Registro de Imóveis de Mongaguá.

IMÓVEL: ÁREA PÚBLICA designada Letra "B" do BALNEÁRIO ANCHIETA, perímetro urbano deste Município e Comarca, medindo 26,00 metros de frente para Rua São Francisco; 14,14 metros em curva à esquerda na confluência da Rua São Francisco com a Rua Presidente Juscelino; 14,14m em curva à direita na confluência da Rua São Francisco com a Rua São Bento; 178,50 metros em linha reta na lateral esquerda confrontando com a Rua Presidente Juscelino; 178,50 metros em linha reta na lateral direita confrontando com a Rua São Bento; tendo nos fundos a mesma medida da frente, onde confronta com a Rua

Santo Antônio; 14,14 metros em curva nos fundos à esquerda na confluência da Rua Santo Antônio com a Rua Presidente Juscelino e 14,14 metros em curva nos fundos à direita na confluência da Rua Santo Antônio com a Rua São Bento; encerrando uma área de 8.576,48m².

3) Área "C" – Localização: Rua São Francisco, Rua Presidente Juscelino e Rua Santo Antônio – Área Pública designada pela letra "C" – encerrando uma área de 4.288,24m² (quatro mil e duzentos e oitenta e oito metros e vinte e quatro centímetros quadrados).

IMÓVEL: ÁREA PÚBLICA designada Letra "C" do BALNEÁRIO ANCHIETA, perímetro urbano deste Município e Comarca, medindo 13,00 metros de frente para Rua São Francisco; 14,14 metros em curva à direita na confluência da Rua São Francisco com a Rua Presidente Juscelino; 196,50 metros em linha reta na lateral esquerda confrontando com propriedade da Vieira Barbosa e Cia. Ltda. (Jardim Praia Grande); 178,50 metros em linha reta na lateral direita confrontando com a Rua Presidente Juscelino; tendo nos fundos a mesma medida da frente, onde confronta com a Rua Santo Antônio e 14,14 metros em curva nos fundos à direita na confluência da Rua Santo Antônio com a Rua Presidente Juscelino; encerrando uma área de 4.288,24m².

5. DOS PARTICIPANTES E SUAS ATRIBUIÇÕES (Conforme Portaria MCID nº 724 de 15/06/2023)

Art. 6º São participantes do MCMV-FAR:

I - Ministério das Cidades, na qualidade de Órgão Gestor;

II - Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial;

III - instituição financeira oficial federal, na qualidade de Agente Financeiro do MCMV-FAR;

IV - Municípios, Estados e Distrito Federal, na qualidade de Ente Público Local apoiador do empreendimento habitacional;

V - Empresa do setor da construção civil, na qualidade de Proponente do empreendimento habitacional; e

VI - Famílias beneficiárias.

Art. 7º Compete ao Órgão Gestor (Ministério das Cidades):

I - Estabelecer as regras, as condições e as especificações para a implementação dos empreendimentos habitacionais, sem prejuízo da legislação local pertinente;

II - Definir os parâmetros e os procedimentos para o enquadramento de propostas;

III - publicar propostas enquadradas, conforme disposto nesta Portaria e em ato normativo específico de abertura de procedimento de enquadramento e contratação dos empreendimentos habitacionais;

IV - Divulgar a relação de empreendimentos contratados no site do órgão;

V - Acompanhar o alcance das metas de contratação e promover seu remanejamento, quando couber;

VI - Promover a avaliação de disponibilidade orçamentária e financeira para atualização e contratação das metas;

VII - fixar, em ato conjunto com o Ministério da Fazenda, o limite de subvenção, a meta de contratação e a remuneração do Gestor do FAR e do Agente Financeiro, e, de forma autônoma, os limites de aquisição de imóvel, conforme características regionais e populacionais, bem como a distribuição da meta;

VIII - fixar as condições operacionais para pagamento e controle da subvenção econômica;

IX - Atualizar os valores da renda bruta familiar mensal, observado o disposto na Medida Provisória nº 1.162, de 2023;

X - Estabelecer os procedimentos para a definição das famílias beneficiárias, observado o disposto na Medida Provisória nº 1.162, de 2023;

XI - estabelecer os procedimentos para a realização do Trabalho Social;

XII - regular a participação de municípios, estados e Distrito Federal;

XIII - monitorar, avaliar e divulgar periodicamente os resultados do Programa; e

XIV - promover o contínuo aprimoramento do Programa a partir do seu monitoramento e avaliação.

Art. 8º Compete ao Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial (Caixa Econômica Federal):

I - Observar, em conjunto com esta Portaria, as responsabilidades dispostas na Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, na Medida Provisória nº 1.162, de 2023, e no Regulamento do Fundo de Arrendamento Residencial, aprovado em assembleia de cotistas do Fundo;

II - Expedir os atos necessários à estruturação e operacionalização do Programa;

III - firmar instrumentos com os Agentes Financeiros para atuação no Programa;

IV - Recepcionar as propostas de empreendimentos habitacionais enquadradas pelo Agente Financeiro e verificar o cumprimento dos requisitos documentais, conforme condições dispostas nesta Portaria e em ato normativo específico de abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais;

V - Monitorar a meta de contratação, conforme ato normativo de abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais;

VI - Remeter a relação verificada de propostas enquadradas ao Ministério das Cidades para publicação;

VII - remeter a relação verificada de propostas aptas à contratação ao Ministério das Cidades para publicação;

VIII - acompanhar a implementação e a operacionalização do Programa;

IX - Acompanhar o registro do contrato de transferência de propriedade do imóvel, observadas as despesas dispostas no art. 19;

X - Disponibilizar ao Ministério das Cidades:

a) As informações necessárias para o monitoramento, avaliação e divulgação dos resultados do Programa, conforme disposto em ato normativo ~~específico de monitoramento;~~

b) O extrato mensal das receitas e despesas do fundo, até o 15º dia útil de cada mês;

c) Os balancetes mensais, até o último dia útil do mês subsequente; e

d) O relatório de gestão do Fundo de Arrendamento Residencial, quando de sua elaboração anual.

XI - representar o Fundo de Arrendamento Residencial, ativa ou passivamente, judicial ou extrajudicialmente;

XII – celebrar convênio com o Ente Público Local, representado pelo Agente Financeiro, nos limites das respectivas atribuições, para recebimento de aportes financeiros desse ente, nos termos desta Portaria; (Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

XIII - remunerar os agentes financeiros pelas atividades exercidas no âmbito das operações, observados os valores fixados em Portaria Interministerial;

XIV - contratar consultoria para avaliação, monitoramento e solução das obras, quando avaliar pertinente para resguardar o Fundo; e

XV - Solicitar periodicamente ao Agente Financeiro que notifique o Ente Público Local a prestar informações acerca do andamento de compromisso firmado e providenciar as comunicações previstas no art. 28, § 3º, desta Portaria, quando cabíveis.

Art. 9º Compete ao Agente Financeiro do MCMV-FAR:

I - Adotar mecanismos e procedimentos técnicos e operacionais necessários à realização de ações abrangidas pelo Programa, nos limites de sua competência legal;

II - Recepcionar as propostas de empreendimentos habitacionais, em conformidade com ato normativo de abertura de procedimento para enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais;

III - atestar a viabilidade técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia das propostas de empreendimento habitacional em etapa de contratação, nos limites de sua competência legal;

IV - Observar a compatibilidade do cronograma do empreendimento habitacional contratado com eventual cronograma de execução de compromisso do Ente Público Local;

V - Realizar análise de risco e jurídica da empresa do setor da construção civil proponente do empreendimento habitacional;

VI - Verificar a existência de impedimentos previstos nesta Portaria, relativos ao Ente Público Local e à empresa do setor da construção civil;

VII - adquirir as unidades habitacionais, em nome do Fundo de Arrendamento Residencial;

VIII - nos limites de suas atribuições, contratar e acompanhar a execução de obras e serviços, no âmbito das propostas de empreendimentos habitacionais;

IX - Atuar nas ocorrências recebidas pelos canais institucionais referentes a aspectos construtivos nas unidades habitacionais por até 60 (sessenta) meses após a sua entrega às famílias beneficiárias;

X - Acompanhar a realização do Trabalho Social, conforme ato normativo específico de Trabalho Social;

XI - celebrar, nos limites de suas atribuições, contrato com a família beneficiária, nos termos de ato normativo específico de definição de famílias;

XII - administrar contrato celebrado, nos limites de suas atribuições, com a família beneficiária que possua participação financeira, durante o período em que estiver ativo;

XIII - prestar informações aos participantes do Programa;

XIV - adotar providências administrativas e, quando cabíveis, extrajudiciais ou judiciais, conforme regramento e prazos estipulados em atos normativos da linha de atendimento, relativas a:

a) execução das obras;

b) definição das famílias beneficiárias, conforme regramento e prazos estipulados em ato normativo específico;

c) Trabalho Social, conforme regramento e prazos estipulados em ato normativo específico;



- d) adaptação, pela construtora, da unidade habitacional ao uso de pessoa com deficiência, de idoso ou de pessoa com mobilidade reduzida, conforme projeto aprovado pelo Poder Público e observada a legislação aplicável;
- e) registro em cartório competente do contrato firmado com a família beneficiária;
- f) comunicação às concessionárias de serviços públicos com a localização, as características, o número de unidades habitacionais e o cronograma do empreendimento;
- g) comunicação à distribuidora de energia elétrica dos dados das famílias beneficiárias necessários para efeitos de inclusão na tarifa social, previamente à entrega do empreendimento;
- h) alteração de titularidade para a unidade consumidora condomínio, após sua constituição, junto às concessionárias dos serviços de energia elétrica, água e esgoto;
- i) recepção e encaminhamento de dúvidas e reclamações relativas a aspectos construtivos das unidades habitacionais e do empreendimento; e
- j) descumprimento contratual de pessoa física e jurídica.
- XV - Observar a legislação aplicável no instrumento firmado com a família beneficiária relativo ao imóvel;
- XVI - observar os impedimentos de pessoas jurídicas e físicas para participação no Programa, conforme disposto nos atos normativos aplicáveis;
- XVII - zelar pela regular contratação e execução dos empreendimentos habitacionais;
- XVIII - disponibilizar ao Gestor do FAR, periodicamente, as informações necessárias para o monitoramento, avaliação e divulgação dos resultados do Programa, conforme disposto em ato normativo específico de monitoramento;
- XIX - encaminhar ao Ministério das Cidades dados relativos à etapa de entrega dos empreendimentos habitacionais, conforme disposto nesta Portaria;
- XX - Celebrar convênio, como representante do FAR, com o Ente Público Local, para recebimento de aportes financeiros desse ente, nos termos desta Portaria; (Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)



XXI - adotar as medidas administrativas, extrajudiciais e judiciais, às expensas do FAR, necessárias à defesa dos direitos do Fundo de Arrendamento Residencial, no âmbito das operações que tiver firmado, em consonância com Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial;

XXII - firmar contrato com a empresa do setor da construção civil e Ente Público Local, em que constarão as suas responsabilidades e compromissos assumidos;

XXIII - exercer as obrigações relativas ao Seguro Garantia Executante Construtor, conforme disposto nesta Portaria; e

XXIV - informar ao Gestor do FAR eventual descumprimento de compromissos firmados pelo Ente Público Local.

Art. 10 - Compete ao Municípios, Estados e Distrito Federal, na qualidade de Ente Público Local apoiador ou proponente do empreendimento habitacional:

I - Providenciar a documentação sob sua responsabilidade, na forma e prazos exigidos pelos atos normativos da linha de atendimento;

II - Promover, em articulação com a empresa do setor da construção civil, as aprovações e os licenciamentos cabíveis para a viabilização do empreendimento habitacional;

III - discricionariamente, indicar terreno sem ônus real e não ocupado, cujo titular tenha interesse na doação ao Fundo de Arrendamento Residencial, para a implementação do empreendimento habitacional, conforme documentação exigida por esta Portaria e por ato normativo específico de abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimento habitacional;

IV - Firmar contrato com o Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, e com empresa do setor da construção civil, em que constarão as suas responsabilidades e compromissos assumidos;

V - Providenciar contrapartida financeira, quando necessária, para complementação dos custos incidentes ao empreendimento habitacional, mediante justificativa em instrumento orçamentário integrante da proposta de empreendimento habitacional;

VI - Facultativamente, celebrar convênio com o Gestor do Fundo, representado pelo Agente Financeiro, para efetuar contrapartida referente à participação financeira das famílias beneficiárias, com a manutenção da subvenção concedida à família, conforme disposto nesta Portaria;

VII - Realizar o processo administrativo para a escolha de empresa do setor de construção civil, na hipótese de doação de terreno e no atendimento das famílias de que trata o art. 2º, incisos II, III e IV;

VIII - Realizar a indicação de famílias candidatas ao benefício, conforme ato normativo específico de definição de famílias;

IX - Realizar o Trabalho Social, conforme ato normativo específico referente à matéria;

X - Efetuar a designação de cada unidade habitacional à família beneficiada correspondente;

XI - Informar ao Agente Financeiro, até a entrega do empreendimento, o endereço, a quantidade e o tipo de adaptação na unidade habitacional que atenda às necessidades relacionadas ao impedimento da pessoa com deficiência, de que trata a Lei Brasileira de Inclusão;

XII - Finalizada a obra do empreendimento e as obrigações conferidas à empresa do setor da construção civil, responsabilizar-se pela guarda e pela manutenção dos imóveis até a ocupação da família beneficiária e pelo ônus de eventuais despesas decorrentes;

XIII - Assegurar, por meio de lei, isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, dos tributos de sua competência que tenham como fato gerador a transferência das moradias ofertadas pelo Programa, a qual deverá produzir efeitos em momento prévio à contratação do empreendimento habitacional, vedada a vinculação da isenção à quitação de eventual dívida do beneficiário com o Ente Público;

XIV - Divulgar à família cronograma de ocupação dos imóveis a partir do recebimento das chaves, em articulação com o Agente Financeiro, conforme etapa de entrega do empreendimento habitacional;

XV - Monitorar a permanência da família beneficiária na unidade habitacional pelo período de 60 (sessenta) meses após a assinatura do seu contrato;

XVI – informar ao Agente Financeiro situações que representem descumprimento contratual por parte da família beneficiária; (Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

XVII – zelar pela aplicação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, em conformidade com a legislação aplicável; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

XVIII – na hipótese de empreendimento habitacional com previsão de elevador: (Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

a) apoiar o condomínio na gestão das demandas relativas ao elevador, no âmbito do Trabalho Social, conforme ato específico dessa matéria; e (Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

b) celebrar convênio com o Gestor do Fundo, representado pelo Agente Financeiro, pelo período de 60 (sessenta) meses a partir da entrega do empreendimento, para efetuar o aporte financeiro para cobertura de eventuais despesas referentes ao elevador que extrapolem o valor da subvenção financeira destinado a ajuda de custo para a manutenção do equipamento, estabelecida na orçamentação do empreendimento para esse fim. (Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

Art. 11 Compete à empresa do setor da construção civil, na qualidade de proponente do empreendimento habitacional:

I - Elaborar ou contratar a elaboração do projeto de empreendimento habitacional, observados os limites de valores da unidade habitacional fixados nesta Portaria, e em conformidade com o disposto em ato normativo específico de especificações urbanísticas, de projeto e de obra;

II - Submeter, em articulação com o Ente Público Local apoiador do empreendimento, a proposta de empreendimento habitacional ao Agente Financeiro, conforme exigências dispostas nesta Portaria e em ato normativo específico de abertura de enquadramento e contratação de empreendimento habitacional;

III - providenciar licenças necessárias à execução do projeto de empreendimento habitacional nos órgãos competentes;

IV - Executar a obra do empreendimento habitacional contratado, responsabilizando-se pela sua qualidade;

V - Providenciar a adaptação de unidades habitacionais ao uso de pessoa com deficiência, de idoso ou de pessoa com mobilidade reduzida, quando necessário e nas quantidades indicadas pelo Ente Público Local, até a entrega do empreendimento;

VI - Providenciar as ligações às redes de água, de esgoto e de energia e o certificado ou auto de conclusão ou Habite-se da obra, antes da entrega do empreendimento;

VII - Providenciar registros, averbações, licenças e documentações necessárias à legalização e entrega do empreendimento;

VIII - Constituir o condomínio em cartório, em caso de edificação multifamiliar, e providenciar a individualização da unidade habitacional, em caso de edificação unifamiliar;

IX - Responsabilizar-se pela guarda do canteiro de obras no período que se inicia na contratação do empreendimento até 60 (sessenta) dias após a sua conclusão e legalização;

X - Realizar a vistoria das unidades habitacionais e áreas comuns com as famílias beneficiárias e com o síndico na entrega do imóvel e vistorias periódicas, de forma a garantir o atendimento ao disposto à NBR 17.170, de 12 de dezembro de 2022;

XI - providenciar o manual do proprietário e participar de ações do Trabalho Social para orientações no que se refere a aspectos construtivos;

XII - firmar contrato com o Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, em que constarão as suas responsabilidades e compromissos assumidos; (Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

XIII – exercer as obrigações relativas ao Seguro Garantia Executante Construtor, conforme disposto nesta Portaria; (Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

XIV – na hipótese de empreendimento habitacional com previsão de elevador, prestar apoio técnico ao condomínio constituído para a contratação de empresa de manutenção; e (Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

XV – Na hipótese de regime de propriedade condominial, apresentar ao Agente Financeiro estimativa da taxa condominial a ser paga pela família beneficiária, com a segregação, quando couber, do valor referente à manutenção de elevadores, no âmbito do fluxo de dados a serem encaminhados ao Ministério das Cidades. (Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025).

6. QUANTIDADE E ESPECIFICAÇÕES

O Edital de Chamamento Público tem por objetivo selecionar empresa do ramo da construção civil para elaboração de projeto, execução e construção de empreendimento habitacional, sendo a edificação de 200 unidades habitacionais em 3 (três) terrenos localizados no Balneário Anchieta conforme descritos no item 4.

A empresa selecionada através do CHAMAMENTO PÚBLICO será responsável pela elaboração e aprovação, junto aos órgãos competentes, e pelo adequado registro, nos órgãos profissionais CREA e/ou CAU, dos Projetos Executivos e Complementares para a construção do objeto, elaboração de orçamento a partir dos projetos e das especificações técnicas, bem como pela obtenção de Licença ambiental e outras que sejam exigidas pela Legislação Municipal, Estadual e Federal, respeitando o valor total estabelecido por unidade habitacional, conforme Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025.

6.1 - O projeto deverá contemplar:

- 1) Estudo de viabilidade técnica e financeira
- 2) Projeto arquitetônico, complementares de engenharia, elétrico, hidráulico, estrutural preliminar, de infraestrutura, de prevenção e combate a incêndio, dentre outros de acordo com as regras impostas pelas Portarias MCID nº 724/2023, 725 de 2023, e 489 de 19/05/2025, e demais que se fizerem necessários;

- 3) Aprovação junto aos órgãos competentes
- 4) Análise de impacto ambiental
- 5) Plano de execução detalhado
- 6) Estimativa de custo e fontes de financiamento
- 7) Cronograma de execução.

O empreendimento será composto por 200 unidades habitacionais, distribuídas em formato de casas sobrepostas ou apartamentos possuindo área mínima construída de 41,50m² por unidade, além das áreas comuns, infraestrutura interna e externa compostas de terraplenagem e, sondagem do terreno, equipamentos comunitários e urbanização, redes de água potável, esgoto sanitário, drenagem de águas pluviais, pavimentação, rede de energia elétrica e iluminação pública.

6.2 - O valor teto do programa FAR, será o valor estabelecido no anexo V da Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025.

6.3 - As áreas destinadas para a construção onde serão implantados os empreendimentos serão doados ao FAR - Fundo de Arrendamento Residencial pelo Município.

6.4 - As unidades habitacionais de interesse social serão construídas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, Faixa I, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), em parceria com o agente financeiro autorizado a operá-lo, conforme especificações técnicas constantes neste Termo de Referência.

6.5 - Os projetos executivos e orçamentos das unidades habitacionais e dos equipamentos públicos são todos de responsabilidade da empresa selecionada, deverão optar pelo atendimento das especificações mínimas e programas de necessidade constante neste documento, bem como as diretrizes determinadas pela legislação vigente, atendendo aos requisitos necessários para aprovação da proposta pelos agentes financeiros autorizados.

6.6 - A empresa selecionada será responsável pela construção integral dos empreendimentos, inclusive pela execução das obras de infraestrutura e suas devidas aprovações junto aos órgãos competentes, inclusive aquelas relacionadas às empresas permissionárias e/ou concessionárias de serviços públicos de abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica.

6.7 - A empresa selecionada será responsável por obter o Alvará de Proteção Contra Incêndio e a Carta de Habitação e por apresentar a Certidão Negativa de Débitos do INSS, bem como por elaborar todos os documentos necessários ao registro da incorporação imobiliária do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

6.8 – Além das Unidades Habitacionais (UH), a empresa selecionada deverá incluir nos projetos e nas planilhas orçamentárias, os seguintes equipamentos públicos:

6.8.1 – 01 Biblioteca;

6.8.2 – Espaço coberto para uso comunitário e sala do síndico com local para armazenamento de documentos;

6.8.3 – Espaço descoberto para lazer e recreação infantil; e

6.8.4 – Bicletário coberto para edificações multifamiliares (1 vaga para 30% do número de UH).

6.9 - A seleção da empresa, nos termos deste Edital de Chamamento Público, não implicará a sua contratação, pelo agente financeiro autorizado. A contratação dependerá de aprovação da Análise de Risco, da Análise Técnica de Engenharia, Análise Jurídica e da aprovação dos Projetos em todas as instâncias e Órgãos.

6.10 - Os valores máximos totais, a quantidade máxima estimada de unidades habitacionais e as respectivas tipologias, por empreendimento é **R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais)** cada unidade habitacional (apartamento), de acordo com o Anexo V da Portaria MCID nº 489 de 19/05/2025.

6.11 – Demais detalhes para a elaboração dos projetos deverá ser consultado as Portarias MCID nº 724/2023, 725/2023 e 489/2025.

6.12 – Não haverá transferência de recursos financeiros por parte do Município de Mongaguá.

7. CONDIÇÕES PARA O CREDENCIAMENTO

Para fins do disposto no Decreto nº 11.878 de 09 de Janeiro de 2024, considera-se:

I - Credenciamento - processo administrativo de chamamento público em que o órgão ou a entidade credenciante convoca, por meio de edital, interessados em prestar serviços ou fornecer bens para que, preenchidos os requisitos necessários, se credenciem no órgão ou na entidade para executar o objeto quando convocados;

II - Credenciado - fornecedor ou prestador de serviço que atende às exigências do edital de credenciamento, apto a ser convocado, quando necessário, para a execução do objeto;

III - Credenciante - órgão ou entidade da administração pública federal responsável pelo procedimento de credenciamento;

IV - Edital de credenciamento - instrumento convocatório que divulga a intenção de compra de bens ou de contratação de serviços e estabelece critérios para futuras contratações; e

7.1 – Da Apresentação do Requerimento de Participação

É vedada a participação no processo de credenciamento de pessoa física ou jurídica que:

I - Esteja impedida de licitar ou contratar com a administração pública federal; ou

II - Mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou da entidade credenciante ou com agente público que desempenhe função no processo de contratação 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.

§ 2º O interessado declarará, sem prejuízo da exigência de outras declarações previstas na legislação, o cumprimento dos requisitos para a habilitação e a conformidade de seu requerimento de participação com as exigências do edital.

§ 3º A falsidade da declaração de que trata o § 2º sujeitará o interessado às sanções previstas na Lei nº 14.133, de 2021, sem prejuízo da responsabilidade penal.

7.2 – Da Habilitação

A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

- I - Jurídica;
- II - Técnica;
- III - Fiscal, social e trabalhista;
- IV - Econômico-financeira.

7.2.1 – Da Habilitação Jurídica

a) Cédula de Identidade;

b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e no caso de sociedade por ações, tais documentos deverão estar acompanhados dos documentos de eleição de seus administradores;

b.1) As alterações do Contrato Social poderão ser substituídas pelo Contrato Social consolidado.

b.2) Inscrição do Ato constitutivo e alterações subsequentes, devidamente registradas, em se tratando de sociedade empresarial, e no caso de sociedade por ações, acompanhado de cópia da ata da assembleia de eleição de seus administradores atuais.

b.3) Decreto de Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades simples, acompanhada de prova de diretoria em exercício.

c) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

d) Certidão negativa, ou positiva com efeito de negativa de tributos municipais do local de domicílio ou sede da empresa, relativo aos tributos incidentes sobre o objeto desta licitação;

e) certidão conjunta negativa, ou positiva com efeito de negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União;

f) certidão negativa estadual;

g) certificado de regularidade do FGTS (CRF), comprovando a regularidade da empresa relativamente ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);

h) certidão negativa, ou positiva com efeito de negativa, de débito trabalhistas (CNDT), comprovando a inexistência de débito inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, nos termos do artigo 91, § 4º da Lei Federal nº 14.133/21 e do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452 de 1º de maio de 1943;

i) certidão negativa de falência ou concordata expedida pelo distribuidor da sede da empresa.

j) Caberá a empresa interessada comprovar a legitimidade do seu representante legal, ou do respectivo procurador, mediante a apresentação de procuração ou de cópia do contrato social, estatuto social ou documento similar em vigor, conforme o caso, junto com os documentos de habilitação e com a manifestação de interesse.

k) Quando a empresa for representada por procurador, o instrumento de mandato deverá estar acompanhado do ato de investidura do outorgante como representante legal da empresa.

l) Caso o contrato social ou o estatuto determine que mais de uma pessoa deva assinar os documentos de habilitação ou a procuração para o representante da empresa, a falta de qualquer uma invalida o documento para os fins deste Chamamento Público.

7.2.2 – Da Habilitação Técnica

A documentação relativa à qualificação técnico-profissional e técnico-operacional será restrita a:

a) A empresa participante deverá apresentar Prova de Registro ou Inscrição na Entidade Profissional, no CREA/SP ou CAU/BR;

b) O(s) responsável(eis) técnico(s) e pessoal técnico deverá(ão) apresentar Prova de Registro ou Inscrição na Entidade Profissional, no CREA/SP ou CAU/BR;

c) **DECLARAÇÃO DE RESPONSÁVEL(EIS) TÉCNICO(S)** – A empresa deverá declarar o(s) profissional(is), indicado(s) e qualificado(s), que será(ão) responsável(eis) técnico(s) pela execução e acompanhamento dos serviços, objeto deste Termo de Referência e do Edital de Chamamento Público;

d) Comprovação do(s) respectivo(s) responsável(eis) técnico(s) pela execução e acompanhamento do(s) serviço(s) objeto deste Termo de Referência, sendo que como comprovação do vínculo desse profissional com a empresa proponente, poderá se dar mediante contrato social, registro na carteira profissional, ficha de empregado ou contrato de trabalho, sendo possível a contratação de profissional autônomo que preencha os requisitos e se responsabilize tecnicamente pela execução dos serviços, devendo o respectivo registro ou contratação, estar regularmente formalizado pelo menos até a data da abertura do Chamamento, nos termos do disposto nos incisos I; II; III; V do Parágrafo 6º do Art. 67 da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações e normas complementares;



e) **ACERVO TÉCNICO DA EMPRESA** – Apresentação de atestados e/ou certidão expedida por pessoa jurídica de direito público ou privado e/ou qualquer outra documentação, devidamente registrado(a) nas entidades profissionais competentes, que demonstre a execução de trabalho similar ao futuro empreendimento, quanto às suas características técnicas, prazos e quantidades, destinadas à comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível ao objeto deste Termo de Referência. Entende-se por “trabalhos similares” a construção de empreendimentos habitacionais;

f) As empresas serão pontuadas conforme quadro constante no item 14.1;

g) **ACERVO TÉCNICO DO(S) RESPONSÁVEL(EIS) TÉCNICO(S)** – Atestados e/ou certidões expedidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado e/ou qualquer outra documentação, registrados nas entidades profissionais competentes, que demonstre a execução de trabalhos similares ao futuro empreendimento, quanto às suas características técnicas, prazos e quantidades, destinadas à comprovação de aptidão do(s) Responsável(eis)* Técnico(s) de acordo com a alínea c;

h) O(s) Responsável(is) Técnico(s) serão pontuados conforme quadro constante no item 14.2;

i) A visita técnica é facultativa

j) A empresa que optar por não realizar a visita técnica com agendamento conforme alínea L do subitem 7.2.2, deverá enviar e-mail para visitatecnicaobras@mongagua.sp.gov.br informando que optou por não realizar visita técnica e que apresentará DECLARAÇÃO de que tem conhecimento de todas as informações e condições locais para a execução do empreendimento e que assume toda e qualquer responsabilidade pela ocorrência de eventuais prejuízos em virtude da omissão na verificação das condições do local de execução do objeto do certame, inciso VI, artigo 67 da Lei nº 14.133/2021;

k) O ATESTADO DE VISITA a ser fornecido pela Diretoria de Obras Públicas;



l) O agendamento da visita técnica deverá ser feito através do e-mail visitatecnicaobras@mongagua.sp.gov.br, em até 48 horas da abertura do certame, e neste e-mail deverá constar o credenciamento do preposto indicado, acompanhado de cópia dos seguintes documentos pessoais: RG, CPF e CREA ou CAU. No caso do preposto indicado pertencer ao quadro societário da empresa, o credenciamento supracitado poderá ser substituído pelo contrato social, que terá sua eficácia validada quando da abertura dos envelopes. Na data marcada para a Vistoria, o proponente deverá apresentar o referido credenciamento assinado pelo representante legal da empresa solicitante. Será enviado também por e-mail ao solicitante a data e horário marcado para a realização da visita. Esclarecemos que não serão realizadas visitas técnicas sem prévio agendamento, em horário que não esteja no horário de expediente da Prefeitura e também no dia marcado para realização da sessão pública;

m) O ATESTADO DE VISITA será expedido após a realização da visita técnica da empresa junto à Diretoria de Obras Públicas;

n) Apesar da Visita Técnica ser facultativa, o Município de Mongaguá orienta que é importante que a empresa participante e sua respectiva equipe técnica conheçam o local do empreendimento para que tenham condições de avaliar a complexidade, condições e as exigências mínimas dos estudos, projetos e serviços a serem desenvolvidos. A empresa interessada poderá, caso julgue necessário, visitar os terrenos para onde serão elaborados os estudos e projetos, tendo assim condições de avaliar toda a complexidade e exigências da execução dos estudos e projetos e para a execução dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS).

o) Caso a empresa participante opte por realizar a Visita Técnica, item não obrigatório no processo de licitação, a mesma poderá ser acompanhada pela Secretaria de Obras (SEOP) e pela Unidade Gestora de Habitação do Município de Mongaguá, mediante agendamento prévio.

p) DECLARAÇÃO de que entende ser viável a implantação do empreendimento de acordo com o indicado neste documento;

q) DECLARAÇÃO de que conhece e tem condições de atender as regras, critérios, parâmetros de preços e demais exigências estabelecidas pelo AGENTE FINANCEIRO para a contratação no âmbito do PMCMV;



r) O(s) atestado(s) / certidão(ões) deverá(ão) ser apresentado(s) em papel timbrado, original e cópia reprográfica autenticada, assinado(s) por autoridade ou representante de quem o(s) expediu, com a devida identificação;

s) A fim de proporcionar que o empreendimento objeto deste Termo de Referência atendam a população beneficiária de forma adequada e com maior qualidade, poderão os proponentes apresentar, ainda, o certificado Selo Azul + Caixa, destinado a empreendimentos habitacionais que adotem soluções eficientes na concepção, execução, uso, ocupação e manutenção das edificações;

t) As empresas que apresentarem o certificado Selo Casa Azul + Caixa terão acréscimo de 5,0 (cinco) pontos na pontuação final;

u) As proponentes não serão desclassificadas caso não apresentem o certificado Selo Azul + Caixa.

7.2.3 – Da Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista

As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

a) **PROVA DE INSCRIÇÃO** no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

b) **PROVA DE INSCRIÇÃO** no Cadastro Estadual ou Municipal, se houver, de contribuintes da sede da Promitente, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto deste Termo de Referência;

c) **PROVA DE REGULARIDADE** para com a Fazenda Federal, através de Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa, referente a Tributos Federais e Dívida Ativa da União – expedida pelo Ministério da Fazenda – Procuradoria Geral da Fazenda – Receita Federal do Brasil;

d) **PROVA DE REGULARIDADE** com a Fazenda Estadual, pertinente ao seu ramo de atividade e relativa aos tributos relacionados com o objeto deste Termo de Referência;

e) **PROVA DE REGULARIDADE** com a Fazenda Municipal (prazo de validade de seis meses), contados a partir da emissão da certidão, quando não constar outro prazo de validade impresso no documento) referente aos Tributos Mobiliários;

f) **PROVA DE REGULARIDADE** perante o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS);

g) **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 (Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) ou positiva com efeito negativa;

h) Serão aceitas certidões positivas com efeito de negativa e certidões positivas que noticiem que os débitos certificados estão garantidos ou com sua exigibilidade suspensa;

i) **DECLARAÇÃO** de que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos, salvo a partir dos quatorze anos, na condição de aprendiz, em cumprimento ao disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;

j) **DECLARAÇÃO** de rigorosa observância das normas de segurança e saúde no trabalho, constantes da consolidação das Leis do Trabalho, da Portaria nº 3.214/78 do Ministério do Trabalho, especialmente as previstas na NR 18, e de outras disposições acerca da matéria, em atendimento ao disposto no § Único do Artigo 117 da Constituição do Estado de São Paulo.

7.2.4 – Da Habilitação Econômico-Financeira

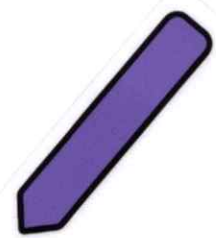
a) Comprovação de possuir patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 3.160.000,00 (três milhões, cento e sessenta mil reais), correspondente a 10% (dez por cento) do valor de R\$ 31.600.000,00 (trinta e um milhões e seiscentos mil reais), estimado como preço da construção de 200 unidades habitacionais, considerando um valor máximo de referência estipulado pela Portaria MCID nº 489 de 19 de maio de 2025 – R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais) por unidade habitacional.

b) **BALANÇO PATRIMONIAL E DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS** dos 02 (dois) últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de 03 (três) meses da data de apresentação da proposta; limitando-e ao último exercício, no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos. Comprovando índices de Liquidez Geral (ILG), Liquidez Corrente (ILC) iguais ou superiores a 1(um), e apresentação do cálculo do Grau de Endividamento (GE), obtidos por meio da aplicação das seguintes fórmulas:

Índice de Liquidez Geral: $ILG = \frac{AC + RLP}{PC + PNC}$

Índice de Liquidez Corrente: $ILC = \frac{AC}{PC}$

Grau de Endividamento: $GE = \frac{PC + PNC}{AT}$





Onde:

AC = Ativo Circulante

PC = Passivo Circulante

RLP = Realizável a Longo Prazo

PNC = Passivo Não Circulante

AT = Ativo Total

c) Os indicadores fixados acima deverão ser atingidos em cada um dos dois últimos exercícios sociais, sob pena de inabilitação.

d) Os documentos referidos acima deverão ser exigidos com base no limite definido pela Receita Federal do Brasil para transmissão da Escrituração Contábil Digital-ECD ao Sped.

e) No caso de sociedade anônima, deverão ser apresentados ainda, observadas as exceções legais, as publicações da Imprensa Oficial do balanço e demonstrações contábeis e da ata de aprovação devidamente arquivada na Junta Comercial.

f) Certidão negativa de feitos sobre falência, expedida pelo distribuidor da sede da licitante.

8 – ESPECIFICAÇÕES PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DOS EMPREENDIMENTOS (Portaria MCID nº 725 de 15 de junho de 2023 e suas alterações).

8.1 - Tabela 1 – Especificações obrigatórias do projeto do empreendimento habitacional:

1. Apresentação do projeto e conformidade

a) Deve ser atendido o conjunto de orientações ao proponente para aplicação das especificações de desempenho em empreendimentos de Habitação de Interesse Social; e de orientações ao Agente Financeiro para recebimento e análise dos projetos, disponíveis no sítio eletrônico do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).

b) Devem ser atendidas as especificações de desempenho em empreendimentos com base na NBR 15.575 vigente. Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas convencionais, como dado de entrada quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para manter evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15.575.

c) Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO.

d) O projeto apresentado pelo proponente para a contratação, deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), datum horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).

2. Adequação do terreno

1. Adequação ao sítio físico

a) O projeto urbanístico deve apresentar adequação ao sítio físico, considerando elementos como vegetação, cursos d'água, topografia e edificações existentes.

b) Deve ser minimizada a necessidade de cortes e aterros, prevenidos casos de escorregamentos e erosão do solo e evitada a eliminação dos elementos arbóreos existentes.

c) O empreendimento não deve se constituir em barreira física à conexão com a cidade.

d) Não é permitido empreendimento em condomínio com área ociosa, sem funcionalidade, superior a 30% (trinta por cento) da área de matrícula. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

II. Parcelamento do solo

- a) Quando necessário o parcelamento do solo para implantação do empreendimento, este deve ser feito na forma de loteamento preferencialmente.
- b) No caso de loteamento, a quadra deve ter área máxima de 10.000 (dez mil) m². (Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024).
- c) No caso de desmembramento, a soma das áreas dos lotes deve corresponder à área máxima de 10.000 (dez mil) m². (Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024).
- d) A existência de legislação municipal que defina as áreas máximas de que tratam as alíneas "b" e "c" afasta o cumprimento do limite por elas definido. (Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024).
- e) Fica admitida a extrapolação da área máxima de que tratam as alíneas "b" e "c" nos casos em que a proposta apresente área compatível com o partido urbanístico estabelecido em seu entorno e seja acompanhada de concordância manifesta da Prefeitura. (Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

III. Terraplenagem

- a) Distância mínima de 1,50 m (um metro e meio) entre as edificações e os pés/cristas de taludes ou contenções com até 1,50 m (um metro e meio) de altura e distância mínima de 3,0 m (três metros) para as demais situações, ou conforme previsto pelo Município, o que for maior; (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025).
- b) Altura máxima do talude: 4,50 m (quatro metros e meio). Para taludes superiores a 4,50 m (quatro metros e meio) prever berma com largura mínima de 1,50 m (um metro e meio), com solução de drenagem, sendo que nenhum segmento do talude deve ter mais de 4,50 m (quatro metros e meio) de altura. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025).
- c) É obrigatória a construção de muros de contenção em situações que a divisa entre os dois lotes se dá em desnível, sempre que o desnível for igual ou superior a 1,00m. (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024).

d) Projeto de contenções com parecer técnico sobre a estabilidade e inclinação dos taludes e contenções. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025).

e) Os taludes devem possuir sistema de drenagem que compreenda o lançamento final em sarjetas, valas, córregos ou galerias.

f) Os taludes devem possuir cobertura vegetal do estrato forrageiro e/ou arbustivo, com estrutura radicular adequada à contenção dos mesmos, concebidos com objetivos multifinalitários: segurança e paisagismo.

g) Previsão de guarda-corpo ou outro inibidor de acesso, adequado a cada caso, para desníveis superiores a 1,00 m em áreas comuns de circulação ou acesso e quando a distância livre na horizontal entre o limite da área de circulação e a crista do talude ou arrimo foi inferior a 1,00 m.

IV. Análise de riscos

a) O projeto do empreendimento deve considerar as recomendações dos instrumentos de gestão de riscos de desastres existentes tais como planos, cartas, mapeamentos, laudos, entre outros, e as recomendações neles contidas.

b) Na ausência dos estudos ou mapeamentos com análise de risco de deslizamentos, deve ser apresentado laudo geotécnico com a identificação do processo geodinâmico e respectivo nível de risco, quando couber.

V. Sondagem do terreno

a) Sondagem do terreno de acordo com a NBR 6484 - Solo - Sondagem de simples reconhecimento com SPT - Método de ensaio e NBR 8036 - Programação de sondagens de simples reconhecimento do solo para fundações de edifícios - Procedimento.

3. Projeto de infraestrutura

I. Drenagem

a) O projeto de drenagem do empreendimento deve ser precedido de leitura aprofundada do sítio físico e do seu entorno, de forma a considerar as linhas naturais de escoamento de água e reduzir os riscos de inundação.



b) Deve ser apresentado projeto de drenagem com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida por responsável técnico, considerando os parâmetros Secretaria Nacional de Saneamento (SNS).

c) A solução de drenagem deve ser baseada em estudo de vazão, para avaliação da necessidade de execução com micro drenagem, composta por captação superficial e redes, mesmo que o licenciamento municipal exija apenas o escoamento superficial.

d) Os empreendimentos devem manter a vazão de pré-desenvolvimento, por meio de soluções de drenagem pluvial que contemplem infiltração, retenção e/ou detenção, atendendo os parâmetros da Secretaria Nacional de Saneamento (SNS).

e) Dever ser avaliada a necessidade de drenagem entre lotes ou a instalação de dispositivo que reduza o poder erosivo das águas pluviais.

f) O projeto da pavimentação deve estar associado ao projeto de drenagem do empreendimento.

II. Abastecimento de água potável

a) Previsão de reservatório superior com volume mínimo de 500 (quinhentos) litros por UH para edificação unifamiliar e sistema de reservação com volume mínimo de 500 (quinhentos) litros por UH para edificação multifamiliar. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025).

a.1) O sistema de reservação é composto de reservatório superior e, eventualmente, reservatório inferior apoiado/enterrado, atendendo às necessidades de abastecimento das UH. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

b) O reservatório de água condominial será preferencialmente enterrado, sendo admitida a utilização de reservatório tipo torre em concreto e proibida a solução de reservatório e estrutura metálicos.

c) Nos casos em que a viabilidade depender da construção de reservatório do tipo torre em concreto:



-
- i. o projeto técnico deve atender às diretrizes da concessionária;
 - ii. os reservatórios devem estar situados em áreas que serão doadas ao domínio do Ente público ou da concessionária, ainda que componham o custo de aquisição; e
 - iii. a concessionária ou o poder concedente devem responsabilizar-se pela operação e manutenção do sistema a ser implantado.

III. Esgotamento sanitário

a) O projeto do empreendimento deve favorecer a gestão dos esgotos produzidos e resguardar as unidades habitacionais de possíveis impactos resultantes da implantação de sistemas locais de tratamento.

b) A solução de esgotamento sanitário deve ser em rede interligada à estação de tratamento de esgoto existente da concessionária, exceto quando comprovada sua inviabilidade técnico-econômica.

b.1) A solução de fossa-sumidouro só será admitida como solução individual para edificação unifamiliar nos casos em que essa for a solução indicada na Diretriz de Viabilidade da Concessionária e, desde que haja a comprovação da impossibilidade de outra solução que interligue a rede pública, para os Municípios ou regiões que não possuem acesso a esse serviço público. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025).

c) Nos casos em que a viabilidade depender da construção de sistemas de saneamento:

- i. o projeto técnico deve atender às diretrizes da concessionária;
- ii. estações de tratamento de Esgoto, de Água (ETE / ETA), Estações elevatórias ou boosters devem estar situados em áreas que serão doadas ao domínio do Ente público ou da concessionária, ainda que componham o custo de aquisição; e
- iii. a concessionária ou o poder concedente devem responsabilizar-se pela operação e manutenção do sistema a ser implantado.



d) Nos casos de que trata a alínea "c", as unidades habitacionais e áreas construídas de uso comum devem estar distantes no mínimo: (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

- i. 15 m de estação elevatória de esgoto;
- ii. 250 m de unidade de tratamento aberto;
- iii. 10 m de unidade de tratamento fechado - empreendimento com menos de 100 UH;
- iv. 20 m de unidade de tratamento fechado - empreendimentos entre 100 e 500 UH;
- v. 50 m de unidade de tratamento fechado - demais quantidades.

IV. Coleta de Resíduos Sólidos

a) O projeto do empreendimento deve favorecer a gestão de resíduos sólidos criando as condições necessárias para armazenamento e coleta, preferencialmente seletiva.

b) Deve ser prevista área específica e comum aos moradores para o armazenamento temporário dos resíduos sólidos, conforme as especificações a seguir:

i. Local para armazenamento temporário: coberto, com piso impermeável, com ponto de água e esgoto, preferencialmente na testada no empreendimento e com acesso em nível para os veículos de coleta da prefeitura, em dimensões suficientes para abrigar todos os contêineres;

ii. Contêiner para resíduos secos, destinados à coleta seletiva municipal: dimensionado para atender até 350 habitantes por metro cúbico; confeccionado em material metálico ou em Polietileno de Alta Densidade (PEAD) com rodízios e tampa articulada; com pintura nas cores verde, azul, vermelha ou amarela; para vidro, papel, plástico e metal, respectivamente, e com o texto escrito nas laterais e tampa "SECOS"; e

iii. Contêiner para resíduos orgânicos: dimensionado para atender até 350 habitantes por metro cúbico; confeccionado em material metálico ou em PEAD com rodízios e tampa articulada; pintura nas cores cinza, marrom ou preta; com o texto escrito nas laterais e tampa "ORGÂNICOS".

V. Equipamentos Públicos

a) Quando necessária a construção de outros equipamentos públicos para atendimento às famílias beneficiárias, identificados no levantamento realizado pelo Ente Público, devem ser previstas pelo Ente Público Local áreas institucionais no empreendimento ou em distâncias compatíveis com aquelas estipuladas neste Anexo, conforme tipo de equipamento, sem prejuízo das exigências municipais de destinação de áreas públicas.

b) As áreas institucionais devem possuir dimensões, forma e topografia compatíveis com a instalação de equipamentos a elas destinados, conforme definido pela respectiva política setorial em sua instância federal, estadual ou municipal, conforme o caso.

c) As áreas institucionais devem estar associadas a praças, áreas verdes, áreas de uso comercial ou outras de uso comum, de modo a criar microcentralidades, isto é, associar usos diferentes num mesmo espaço, evitando-se sua implantação em áreas residuais que comprometam sua função em virtude de má localização.

d) A implantação das áreas institucionais pode ocorrer em qualquer tipo de estrutura viária, desde que as situações que configurem polo gerador de tráfego ou condições de acesso restritivas atendam à legislação federal e do poder público local para o tema.

4. Qualificação urbanística

I. Porte do Empreendimento

a) Deve ser respeitado o número máximo de unidades habitacionais (UH) por empreendimento e por grupo de empreendimentos contíguos, de acordo com o porte populacional do município, nos termos seguintes:



-
- i. até 20.000 habitantes: 50 UH por empreendimento / 200 UH por empreendimentos contíguos;
- ii. de 20.001 a 50.000 habitantes: 100 UH por empreendimento / 300 UH por empreendimentos contíguos;
- iii. de 50.001 a 100.000 habitantes: 150 UH por empreendimento / 400 UH por empreendimentos contíguos;
- iv. de 100.001 a 500.000 habitantes: 250 UH por empreendimento / 500 UH por empreendimentos contíguos; e
- v. acima de 500.000 habitantes: 300 UH por empreendimento / 750 UH por empreendimentos contíguos.

b) Em caso de empreendimentos contíguos, cada empreendimento deve ter viabilidade técnica de implantação independente dos demais, sem prejuízo do compartilhamento das soluções de esgotamento sanitário e abastecimento de água sob a gestão do Ente Público ou Concessionária, bem como dos espaços de esporte, lazer e cultura, quando situados em área pública ou em área a ser doada ao Ente Público, mediante pactuação entre os atores envolvidos. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

II. Condomínio

a) Não é permitida a constituição de condomínios para empreendimentos compostos por edificações unifamiliares, exceto no caso de empreendimentos produzidos em territórios de comunidades tradicionais, que possuam impedimentos legais para o parcelamento ou para a individualização de matrículas.

b) No caso de condomínios compostos por edificações multifamiliares, deve ser observado o limite de 200 (duzentas) UH por condomínio, sendo admitido o máximo de 300 (trezentas) UH por condomínio nas hipóteses, previstas nesta Portaria, em que a quadra extrapolar 10.000 (dez mil) m². (Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

c) A delimitação dos condomínios em edificações multifamiliares, deve observar:



- i. não deve ultrapassar as dimensões de uma quadra;
- ii. é vedado o fechamento de vias de públicas; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
- iii. o fechamento do conjunto deve possuir no mínimo 50% (cinquenta por cento) de permeabilidade visual nas testadas para vias públicas. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

III. Afastamento entre as edificações

- a) Distância mínima entre edificações multifamiliares:
 - i. Edificações até 3 pavimentos, maior ou igual a 4,50 m.
 - ii. Edificações de 4 a 5 pavimentos, maior ou igual a 5,00 m.
 - iii. Edificações acima de 5 pavimentos, maior ou igual a 6,00 m.
- b) É vedado direcionar as janelas de salas e de dormitórios para poço interno. Fica admitido direcionar a janela da área de serviço para poço interno, desde que garantida ventilação e iluminação naturais, nos termos da NBR 15.575. O poço deve desempenhar o papel de "torre de ventilação", sem enclausuramento no térreo, integrando-o à área comum do edifício. (Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)
- c) Para edificação multifamiliar com bloco "H", é vedada a formação de átrios pela junção de dois blocos.

IV. Sistemas de Espaços Livres

- a) Em caso de loteamento, projeto do empreendimento deve criar espaços públicos de circulação e espaços livres urbanos de permanência, que ofereçam condições de utilização pelos seus moradores e de seu entorno, através da introdução de usos e equipamentos adequados ao seu porte, destinação e aos costumes locais. Podem ser adotadas soluções implantadas em áreas institucionais.

b) Deve ser prevista a iluminação pública, a arborização e o mobiliário urbano adequados para os espaços públicos de circulação e para os espaços livres urbanos de permanência, considerando questões de percepção de segurança e acessibilidade universal.

c) Quando dentro do empreendimento existirem Áreas de Preservação Permanente (APP), o projeto do empreendimento deve associá-las a parques, estimulando sua preservação e respeitando os limites da legislação vigente.

d) Em empreendimentos produzidos a partir de novos loteamentos, preferencialmente, 50% da área destinada aos espaços livres devem conformar uma única área e devem ter declividade compatível com a atividade (de lazer ativo) a ser nela desenvolvida.

e) O empreendimento constituído por edificações unifamiliares ou multifamiliares deve conter equipamentos de uso comum, a serem implantados com recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor da edificação e infraestrutura, destinados a: (Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

i. obrigatoriamente, execução de uma sala de biblioteca em área condominial por condomínio; ou uma sala de biblioteca em área pública em loteamento(s) ou conjunto de condomínios; e (Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024).

i.1 a sala de biblioteca poderá ser substituída por praça de leitura nos casos de empreendimentos com até 75 (setenta e cinco) unidades habitacionais; (Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

ii. de forma complementar, execução de equipamentos esportivos, de lazer e espaços exclusivos cercados destinados a animais de estimação, preferencialmente em área pública. (Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

f) No caso de empreendimento sob a forma de condomínio conformado por mais de quatro unidades habitacionais o valor estabelecido no item anterior deverá custear, prioritariamente, os seguintes equipamentos interno ao condomínio: (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

i. espaço coberto para uso comunitário e sala do síndico com local para armazenamento de documentos; e



ii. espaço descoberto para lazer e recreação infantil.

V. Tratamento paisagístico

a) Elaboração e execução de projeto paisagístico do empreendimento, loteamento ou condomínio, contemplando: (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025).

i. Calçadas, passeios e canteiros, especificando o dimensionamento e os tipos de pisos, e sua articulação com o sistema viário existente; (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025).

ii. Espaços de permanência e contemplação, como bosques, parques e praças, e de recreação, como quadra e parquinho; (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025).

iii. Especificação de vegetação arbórea, arbustiva e forração, existente e a plantar, priorizando o emprego de espécies nativas e frutíferas, em consonância com a zona bioclimática em que se encontram; (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

iv. Mobiliário urbano (poste, parada de ônibus com recuo, coberta e com banco);

v. Iluminação das áreas públicas e das áreas de uso comum dos condomínios, com Lâmpadas de LED com Selo Procel ou ENCE classe A no PBE; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

vi. Espaços sombreados. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025).

vii. Espaços sombreados. (Revogado pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025, conforme retificação publicada no DOU Edição nº 101, Seção 1, página 60, em 30/05/2025)

b) Os empreendimentos devem ter arborização com diâmetro à altura do peito (DAP) mínimo de 3 cm (três centímetros), na seguinte proporção: (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

i. uma árvore para cada unidade habitacional, em casos de edificações unifamiliares; e (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

ii. uma árvore para cada duas unidades habitacionais, em caso de edificações multifamiliares. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

c) Para o cômputo da arborização podem ser contabilizadas árvores existentes internas a poligonal do empreendimento com DAP mínimo de 3 cm (três centímetros). (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025).

d) O plantio de árvores, quando necessário, deverá ocorrer preferencialmente no interior da poligonal ou em área pública, a uma distância máxima de 1 km (um quilômetro) computado a partir do centro do terreno, para o sombreamento de espaços de recreação e lazer, ou ao longo das vias, para sombreamento de calçadas. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

e) Todas as vias deverão apresentar arborização, em pelo menos um dos lados, em espaçamento máximo de 15 m e DAP mínimo de 3 cm.

f) o plantio das árvores deve ser acompanhado de execução de tutores e protetores junto às mudas. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

g) as áreas verdes devem ocupar, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno do empreendimento, preferencialmente em agrupamentos de, no mínimo, 200 m² (duzentos metros quadrados). (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025).

5. Mobilidade e acessibilidade

I. Acesso ao empreendimento

a) O empreendimento deve estar articulado à malha viária existente ou possibilitar a integração com a malha futura, em conformidade com a diretriz viária estabelecida pelo Ente Público local, quando existente.

b) A principal via de acesso ao empreendimento deve garantir sua conectividade com o restante da cidade, considerando, além da demanda por circulação por ele gerada, as diretrizes viárias estabelecidas pelo Ente Público local para a área, quando existentes.

c) Não é permitido o acesso ao empreendimento diretamente por estradas ou vias expressas.

d) A via de acesso ao empreendimento deve:

i. ser pavimentada, dotada de iluminação pública, de calçada e permitir acesso a transporte público; e

ii. permitir a circulação confortável e segura de bicicletas por intermédio da criação de ciclovias, ciclofaixas ou, na impossibilidade de previsão destes elementos, pela adoção de sinalização vertical ou horizontal adequada.

II. Sistema viário para novos parcelamentos na forma de loteamento

a) O sistema viário do empreendimento deve ser projetado com hierarquização definida, de acordo com seu porte e tipologia, de forma a permitir a circulação de diversos modos de transporte, priorizando-se os não motorizados e o transporte público coletivo, e garantir o livre acesso de serviços públicos.

b) As dimensões mínimas das vias devem obedecer à legislação municipal de parcelamento e uso do solo. Em caso de inexistência de lei específica, devem ser adotadas as seguintes dimensões mínimas de leito carroçável:

i. Vias locais: 7,00 m

ii. Vias coletoras: 12,00 m

iii. Vias arteriais: 18,00 m com canteiro central de no mínimo 1,50 m.

c) Calçadas: conforme a ABNT NBR 9050.

d) Dimensões mínimas de faixa livre: calçadas, passeios e vias exclusivas de pedestres devem incorporar faixa livre com largura mínima recomendável de 1,50 m, sendo o mínimo admissível de 1,20 m.



e) As faixas livres devem ser completamente desobstruídas e isentas de interferências, tais como vegetação, mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura urbana aflorados (postes, armários de equipamentos, e outros), orlas de árvores e jardineiras, bem como qualquer outro tipo de interferência ou obstáculo que reduza a largura da faixa livre. A interferência com rebaixamentos para acesso de veículos deverá ser tratada com previsão de rampas, garantidas as condições de acessibilidade universal. Eventuais obstáculos aéreos, tais como marquises, faixas e placas de identificação, toldos, luminosos, vegetação e outros, devem se localizar a uma altura superior a 2,10 m.

f) Ciclovias e ciclofaixas: Devem ser previstas nos projetos sempre que a topografia permitir e for possível conformar com o sistema viário local, obedecendo as determinações da Lei nº 12.587, 03 de janeiro de 2012, e o Plano de Mobilidade Urbana municipal, quando couber.

g) O sistema viário do empreendimento deve ser projetado de forma a garantir o acesso às áreas institucionais e às áreas destinadas aos usos comerciais e de serviços, as quais, quando existentes, devem ser localizadas preferencialmente em via coletora ou arterial.

h) O sistema viário do empreendimento deve priorizar o uso por pedestres e ciclistas e a acessibilidade às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025).

i) Não é permitida a execução de pavimentação em tratamento superficial, nas vias internas ao empreendimento. Para condomínios, não é permitida a pavimentação asfáltica.

III. Áreas de uso comum

a) Deve ser garantida a rota acessível em todas as áreas privadas de uso comum no empreendimento, nos termos da ABNT NBR 9050.

8.2 - Tabela 2 – Especificações recomendáveis do projeto do empreendimento habitacional:

1. Projeto de infraestrutura

I. Coleta de Resíduos Sólidos

a) Previsão de área específica e comum aos moradores para o armazenamento temporário dos resíduos sólidos, com a disponibilização de composteira para tratamento de resíduos orgânicos, garantido a sua adequada manutenção.

2. Qualificação urbanística

I. Diversidade morfológica

a) Previsão de variação das fachadas (cores, detalhes arquitetônicos), cobertura ou volumetria das unidades habitacionais ou edificações.

b) Previsão de diferentes tipos de implantação e tipos de edificação (casas térreas, sobrados, casas sobrepostas e edifícios de apartamentos).

II. Áreas comerciais

a) Previsão de áreas destinadas ao uso comercial que permitam o acesso de público externo, devendo o resultado de sua exploração ser destinado ao custeio do condomínio, quando aplicável. Quando implementadas, a gestão, manutenção e fiscalização do uso devido das áreas comerciais são de responsabilidade do condomínio ou do Ente Público Local a que a área for destinada. Na hipótese de regime de propriedade condominial, as áreas comerciais devem ser classificadas como "área comum por destinação", constando como item especial no Memorial de Incorporação e na Convenção de Condomínio.

III. Sistemas de Espaços Livres

a) Para as casas, previsão de entrega com áreas permeáveis frontais gramadas ou com tratamento paisagístico compatível com o clima da região.

b) Previsão de utilização de pavimentos duráveis, porosos e drenantes, de cores claras, com baixa absorção de calor e termicamente confortáveis em calçadas, caminhos, ambientes de circulação, jardins, quadras poliesportivas, ciclovias, áreas de permanência, caminhos verdes e estacionamentos.

c) Previsão de localização dos equipamentos de uso comum - a serem implantados com recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor da edificação e infraestrutura, em áreas públicas, para operação e manutenção pelo Ente Público, conforme previsão em lei autorizativa.

d) No caso de condomínios:

i. previsão de espaços públicos de circulação e espaços livres urbanos de permanência, que ofereçam condições de utilização pelos seus moradores e de seu entorno, através da introdução de usos e equipamentos adequados ao seu porte, destinação e aos costumes locais. Estes espaços estariam na área frontal ao lote, fora de seu fechamento.

ii. previsão do espaço coberto para uso comunitário e sala do síndico, com local para armazenamento de documentos, localizado internamente às edificações, reduzindo as áreas construídas acessórias a edificação principal.

e) Previsão de área verde, com espécies arbóreas adequadas ao clima local e de baixa manutenção, em área 20% (vinte por cento) superior a legislação local. Podem ser aceitos também telhados e paredes verdes.

f) Previsão de hortas urbanas, para produção e consumo local, cuja instalação deve ser associada às atividades realizadas pelo Trabalho Social. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

g) Previsão de área verde com 80 cm (oitenta centímetros) de largura nas calçadas; (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

h) Adoção de soluções baseadas na natureza (SbN) e adaptação baseada em ecossistemas, tecnologias sociais e outras soluções sustentáveis e inovadoras nos projetos de infraestrutura urbana. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

9 – ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO DA EDIFICAÇÃO E DA UNIDADE HABITACIONAL (Portaria MCID nº 725 de 15 de junho de 2023 e suas alterações).

9.1 - Tabela 1 – Especificações obrigatórias do projeto da edificação e da unidade habitacional:

1. Apresentação do projeto e conformidade

a) Deve ser atendido o conjunto de orientações ao proponente para aplicação das especificações de desempenho em empreendimentos de Habitação de Interesse Social; e de orientações ao Agente Financeiro para recebimento e análise dos projetos, disponíveis no sítio eletrônico do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).

b) Devem ser atendidas as especificações de desempenho em empreendimentos com base na NBR 15.575 vigente. Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas convencionais, como dado de entrada quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para manter evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15.575.

c) Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO.

d) O projeto apresentado pelo proponente para a contratação, deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), *datum* horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).



e) Admite-se o uso de sistemas construtivos modulares e industrializados *Offsite*, conforme regulamentação do Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial e do Agente Operador do Fundo de Desenvolvimento Social. (Incluído pela Portaria MCID nº 827, de 24 de julho de 2025)

2. Programa de necessidades

I. Programa mínimo da unidade habitacional

a) **Área útil mínima da UH** (descontando as paredes) deve ser suficiente para atender o programa mínimo e as exigências de mobiliário para cada cômodo, respeitadas as seguintes áreas úteis mínimas:

i. Casas: 40,00 m².

ii. Apartamentos / Casas Sobrepostas: 41,50 m² (área útil com varanda), sendo 40m² de área principal do apartamento.

b) **Pé-direito**: mínimo de 2,55 m (dois metros e cinquenta e cinco centímetros), admitindo-se 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) no banheiro. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

c) **Programa mínimo**: Sala + 1 dormitório de casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro + varanda (para multifamiliar). Não foi estabelecida a área mínima dos cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto a seguir:

i. **Dormitório de casal** – Quantidade mínima de móveis: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.

ii. **Dormitório para duas pessoas** – Quantidade mínima de móveis: 2 camas (0,90 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações, mínimo 0,50 m.

iii. **Cozinha** – Largura mínima: 1,80 m. Quantidade mínima de itens: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.

iv. **Sala de estar/refeições** – Largura mínima: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e estante/armário TV.

v. **Banheiro** – Largura mínima: 1,50 m. Quantidade mínima de itens: 1 lavatório sem coluna, 1 bacia sanitária com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado. Assegurar a área para transferência à bacia sanitária e ao box.

vi. **Área de Serviço** - Quantidade mínima de itens: um tanque (52 cm x 53 cm) (cinquenta e dois centímetros por cinquenta e três centímetros) e uma máquina de lavar roupa (60 cm x 65 cm) (sessenta centímetros por sessenta e cinco centímetros). Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e acesso frontal ou lateral para a máquina de lavar roupa. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

vii. **Acessibilidade:** Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D = 1,50 m) (observado o item 7.5.c da NBR 9050). Nos demais cômodos, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 180° (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos, conforme definido pela NBR 9050, com exceção da varanda, que deverá ser integrada nas unidades adaptadas. A unidade padrão resultante é adaptável, permitindo sua transformação em unidade acessível por meio das adaptações sob demanda constantes do item 6 deste anexo, não implicando em alteração de paredes.

viii. **Varanda** - em apartamentos: largura interna mínima de 0,80m e área útil mínima de 1,50 m². É vedada varanda em balanço e é obrigatório que a varanda tenha conexão direta com a sala ou com dormitório. (Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

d) Nos dormitórios, para as regiões Norte e Nordeste, devem ser previstos ganchos de suporte para rede de descanso, instalados a uma altura entre 1,70m a 1,90m do piso e a uma distância entre 2,90m e 3,30m.

e) (Revogado pela Portaria MCDI nº 489, de 19 de maio de 2025)



f) Edificações de apartamentos são limitadas a um pavimento térreo mais três superiores (T+3), salvo quando houver elevador ou quando a edificação oferecer acesso em múltiplos níveis na qual o deslocamento máximo seja de até três andares.

II. Itens externos

a) Vagas de estacionamento conforme definido na legislação municipal.

b) Bicicletário coberto para edificações multifamiliares contendo, no mínimo, 30% (trinta por cento) de vagas em relação ao total de unidades habitacionais. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

3. Estratégias de conforto

I. Estratégias passivas

a) O projeto deve explorar ao máximo estratégias passivas para garantir o conforto das unidades habitacionais, com o aproveitamento da iluminação e ventilação natural, por meio da forma do edifício, escolha adequada de fechamentos, escolha adequada de paredes externas e coberturas, disposição e tamanho das aberturas, tipos de esquadrias, sempre de acordo com o clima local para aumentar o conforto ambiental e o desempenho termoenergético da Unidade Habitacional.

II. Ventilação

a) Ventilação cruzada:

i. Em todas as zonas bioclimáticas (definidas conforme a NBR 15.220-3), para edificações unifamiliares, deve ser garantida ventilação cruzada, ou seja, o escoamento de ar entre pelo menos duas fachadas diferentes, opostas ou adjacentes.

b) Ventilação noturna:

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M) e 3 e 4 (A e B), para todas as tipologias, deve ser garantida a ventilação noturna com segurança em dormitórios; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimática 7 e 8, para todas as tipologias, deve ser garantida a ventilação noturna com segurança em ambientes de permanência prolongada – dormitórios e sala.

c) É vedada a ventilação mecânica nas UHs, à exceção dos banheiros das UHs localizadas nas zonas bioclimáticas 3B, 4B, 5B e 6B, desde que demonstrada a impossibilidade de ventilação natural ou através de poços de ventilação. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

III. Desempenho

a) Laudo de desempenho térmico simplificado conforme NBR 15.575 para comprovação de desempenho mínimo dos ambientes de permanência prolongada das unidades habitacionais.

i. Caso não seja enquadrável no método simplificado ou em caso de existência de barreiras para ventilação e insolação, deverá ser realizada simulação computadorizada para comprovação do desempenho térmico mínimo dos ambientes de permanência prolongada das unidades habitacionais.

b) Em casos de barreiras ou especificidades que interfiram no desempenho lumínico, deve ser apresentado respectivo laudo para as unidades habitacionais conforme NBR 15.575.

4. Sistemas e componentes

I. Impermeabilização

a) O tipo de impermeabilização será determinado segundo a solicitação imposta e observará, no mínimo, as seguintes condições:

i. Umidade ascendente da fundação para as alvenarias: será realizada impermeabilização resistente à solicitação imposta pela umidade do solo;

ii. Até 60 cm nas paredes externas em todo o perímetro do pavimento térreo sujeitos aos efeitos da água de respingo;

iii. Banheiros, cozinhas, área de serviço e varandas: Nas paredes internas, a impermeabilização alcançará uma altura mínima de 20 cm acima do nível do piso acabado;

b) Os ralos e as tubulações que transpassarem as lajes impermeabilizadas serão fixados na estrutura e possuirão detalhes específicos de arremate e reforços de impermeabilização.

c) Conforme NBR 9575, não serão considerados sistema de impermeabilização: lona plástica, pintura asfáltica (aquela que não forma membrana) e argamassa dosada em obra com uso de aditivo que não siga as recomendações expressas do fabricante.

d) Todos os pisos de áreas molhadas das unidades como banheiros, áreas de serviço, cozinhas (quando integradas às áreas de serviço) e áreas descobertas, bem como de áreas molháveis quando houver ralos, deverão ser impermeabilizados.

e) Proteção da alvenaria externa: proteção horizontal em concreto com largura mínima de 0,50 m para casas e edificações multifamiliares. Nas áreas de serviço externas, deverá ser prevista calçada com largura mínima de 1,20 m e comprimento mínimo de 2,00 m na região do tanque e máquina de lavar.

II. Sistemas de Vedação Vertical

a) **Sistemas de Vedação Vertical Externa** - o projeto de fachada para edifícios de múltiplos pavimentos deve prever: (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

i. Análise das movimentações da estrutura; posicionamento de frisos, juntas (movimentação, dessolidarização, estrutural, oculta, dentre outras), reforços com telas e demais detalhes construtivos.

ii. Procedimentos para a sua execução; avaliação por ensaios; diretrizes para acompanhamento da sua execução e indicação das atividades de manutenção pós-obra, considerando a facilidade de sua execução.

iii. Desempenho dos materiais, aparência estética, resistência a intempéries.

iv. Cuidados adicionais para regiões com classe de agressividade ambiental mais alta, a exemplo das regiões litorâneas.

v. poderá ser utilizado revestimento em concreto regularizado e plano, ou chapisco e massa única ou emboço e reboco ou argamassa técnica decorativa (ABNT NBR 16.648), adequados para o acabamento final projetado.

vi. O projeto deverá prever a Vida Útil Projetada (VUP) para os sistemas de pintura externos de, no mínimo, 8 anos, com especificação de componentes, materiais, execução e técnica que permitam atender a VUP, conforme a NBR 15.575 – Edificações Habitacionais – Desempenho. É de responsabilidade da Construtora a garantia do sistema de pintura externo dentro da VUP, de 3 anos.

vii. O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13245 – Tintas para construção civil — Execução de pinturas em edificações não industriais — Preparação de superfície.

viii. Deverá ser utilizada pintura com tinta ou textura acrílica premium ou superior, segundo a norma ABNT NBR 15.079.

ix. Nas áreas de serviço externas à edificação, o azulejo deverá cobrir no mínimo a largura correspondente ao tanque e a máquina de lavar roupas (largura mínima de 1,20m e altura mínima de 1,50m).

x. Absortância solar:

x.1. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M), deve ser garantida a pintura das paredes externas predominantemente em cores claras a médias (absortância solar máxima de 0,6) ou

o uso de acabamentos externos predominantemente com absortância solar máxima de 0,6. Cores escuras são admitidas em detalhes. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

x.2. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3, 4, 5 e 6 (A e B), deve ser garantida a pintura das paredes externas predominantemente em cores claras (absortância solar máxima de 0,4) ou o uso de acabamentos externos predominantemente com absortância solar máxima de 0,4. Cores escuras são admitidas em detalhes. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

b) Sistemas de Vedação Vertical Interna:

i. Revestimentos internos e de áreas comuns: gesso ou chapisco e massa única ou em emboço e reboco, ou ainda em concreto regularizado e plano, adequados para o acabamento final em pintura.

ii. Pintura com tinta ou textura látex standard ou premium, segundo a norma ABNT NBR 15.079. O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13.245 – Tintas para construção civil — Execução de pinturas em edificações não industriais — Preparação de superfície.

iii. Revestimento com azulejo até altura mínima de 1,50 m (um metro e meio) em todas as paredes hidráulicas da cozinha, do banheiro e da área de serviço e em toda a altura da parede na área do box. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

iv. Utilizar parede dupla de geminação. Quando utilizada parede simples, deverá ser comprovado o atendimento à NBR 15.575 – Edificações Habitacionais – Desempenho através da apresentação de FAD que atenda ao desempenho mínimo de índice de redução sonoro ponderado (Rw) para paredes de geminação de divisa de cômodos com e sem dormitório. Na ausência de FAD, será apresentado laudo de desempenho acústico que comprove o atendimento ao requisito mínimo da norma.

III. Cobertura

a) É obrigatória a execução de laje, salvo nos caso de sistemas construtivos em conformidade com as normas NBR16.936 e NBR16.970. Em casas, no caso de área de serviço externa, a cobertura se estenderá por toda a área, seguindo as mesmas especificações da UH, facultado o uso de laje. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

b) É vedado o uso de estrutura metálica quando o empreendimento estiver localizado em regiões litorâneas ou em ambientes agressivos a esse material.

c) Prever proteção contra insetos e fungos ou autoclave de fábrica quando utilizada estrutura em madeira.

d) Telhas de fibrocimento, aço, plásticas, isotérmicas e similares somente serão utilizadas sobre laje e, no caso de edificações multifamiliares, também com previsão de platibanda em todo o perímetro da edificação.

e) No caso de opção por beiral, este deverá ter no mínimo 0,60 cm ou 0,10 cm maior que a calçada, o que for maior, com solução que evite carreamento do solo pelas águas pluviais. Todas as telhas componentes das duas primeiras fiadas do beiral serão fixadas individualmente, salvo quando houver forro no beiral.

f) Prever abertura na cobertura, para ventilação permanente com passarineira e ático entre a laje horizontal e o telhado com altura mínima de 50 cm (cinquenta centímetros), nas zonas bioclimáticas 5 e 6 (A e B), ou quando indicado. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

g) É vedada a exposição de instalações elétrica, hidráulicas, dentre outras, em lajes nos halls de circulação.

h) Em caso de emprego de telhas cerâmicas esmaltadas, de concreto ou de fibrocimento, considerar espessura mínima de 6mm.

i) Absortância solar:

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1, 2 e 3, para todas as edificações, a absortância solar do telhado deve ser menor ou igual a 0,6 (cores claras e médias), com exceção de coberturas em telhas de barro não vitrificada e cobertura verde.

ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 4, 5, 6, 7 e 8, para todas as tipologias, a absortância solar do telhado deve ser menor ou igual a 0,4 (cores claras e médio-claras), com exceção de coberturas em telhas de barro não vitrificada e cobertura verde.

IV. Piso

a) É obrigatória a instalação de piso sobre contrapiso e rodapé em toda a unidade (exceto nas paredes que possuam revestimento cerâmico), incluindo as varandas, o hall e as áreas de circulação interna.

b) O revestimento deve ser em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10% (dez por cento), e desnível máximo de 15 mm (quinze milímetros), facultado o uso de piso vinílico nos quartos e sala, com qualificação mínima Residencial Pesado, nos termos da NBR 14.917. Para áreas molháveis e rota de fuga, o coeficiente de atrito dinâmico deve ser superior a 0,4. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

c) Deve ser instalada soleira na porta de entrada e soleira com desnível (máx. 15 mm) no box e área de serviço. O contrapiso deverá ser flutuante nos quartos e salas de multifamiliares.

d) As cotas dos pisos serão superiores à cota da calçada ao redor da casa, bloco ou torre.

e) É dispensável a realização de contrapiso flutuante, mediante regularização da superfície da laje e apresentação de laudo acústico com comprovação do atendimento da NBR 15.575. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

V. Esquadrias

a) É obrigatória a estanqueidade do sistema de esquadrias, demonstrando a solução adotada nas especificações do empreendimento. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

b) Portas e ferragens:

i. Edificações unifamiliares: Portas de acesso em aço, PVC ou alumínio e internas em madeira.

ii. Edificações multifamiliares: Portas de acesso à unidade e internas em madeira. No acesso ao bloco admite-se o uso de porta de aço, PVC ou de alumínio.



iii. Em regiões litorâneas ou meio agressivos, não é permitido a utilização de portas de aço.

iv. Caso seja proposto outro material, o desempenho similar será comprovado através de Laudo Técnico do fabricante.

v. As portas de madeira deverão atender a norma ABNT NBR 15.930-2, levando em conta o desempenho mínimo em função da movimentação e local da instalação.

vi. As portas de acesso aos espaços de uso comum, aos blocos e às unidades habitacionais não devem possuir vidros até altura de 1,10m. (Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

vii. Vão livre entre batentes de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas de acesso (0,60 m interno e 0,30 m externo). Em tipologia de casa prever ao menos duas portas de acesso, sendo 01 (uma) na sala para acesso principal e outra para acesso de serviço na cozinha/área de serviço.

viii. Maçanetas de alavanca devem estar entre 0,90 m a 1,10 m do piso.

ix. Em portas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em portas de madeira, com esmalte ou verniz ou utilização do kit porta pronta.

x. É obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30 m, acima das portas.

c) Janelas:

i. Soluções previstas em todos os vãos externos deverão ser completas e com vidros, sem folhas fixas. É vedada a utilização de aço em regiões litorâneas ou ambientes agressivos, admitindo-se nesses casos janelas em madeira, PVC ou alumínio.

ii. É obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30 m, além de peitoril com pingadeira e transpasse de 2 cm para cada lado do vão, ou solução equivalente que evite manchas de escorrimento de água abaixo do vão das janelas.



iii. Os peitoris assentados atenderão a detalhes executivos que deem funcionalidade ao sistema, como a previsão de uma inclinação mínima de 3% em direção ao lado externo da edificação e a adoção de pingadeiras de no mínimo 2,5 cm, com sulco ou friso na extremidade e pequenas laterais, visando evitar o escoamento ao longo da fachada. Serão admitidas esquadrias com peitoris integrados.

iv. É vedado o uso de cobogós em substituição às janelas, exceto em áreas comuns de circulação desde que atendidos os aspectos construtivos estabelecidos nos itens ii e iii acima. (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

v. Em janelas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em janelas de madeira, com esmalte ou verniz.

vi. Em todas as zonas bioclimáticas, as esquadrias de dormitórios devem ser dotadas de esquadria com veneziana que permita escurecimento do cômodo, com garantia de ventilação natural da janela para a entrada de luz natural quando desejado.

vii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 5 e 6 (A e B) as aberturas da sala deverão prever recurso de sombreamento (veneziana, varanda, brise, beiral, anteparo ou equivalente). (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

viii. Deverá ser previsto gradil nas janelas das casas e nas unidades térreas das edificações multifamiliares.

ix. Deve ser prevista a utilização de selante a base de poliuretano ou poliéster para calafetação de janelas. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

VI. Sistemas prediais hidráulicos

a) Parâmetros do sistema:

i. Pressão estática máxima no sistema = 30 mca; e

ii. Limitação de vazões no dimensionamento sistema:

ii.1. ducha: 12 l/min



- ii.2. torneiras de pia de cozinha e tanque: 6 l/min
 - ii.3. torneiras de lavatório: 4 l/min
 - ii.4. alimentação de bacia de descarga: 9 l/min
 - ii.5. Para fins de funcionalidade, alimentação do chuveiro elétrico: mínima de 12 l/min.
- b) Prever dispositivos economizadores para chuveiros e torneiras. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
- i) Ralos: instalação de dois ralos sifonados no banheiro, um na varanda, um na cozinha, um na área de serviço, podendo ser um ralo para atender a cozinha e área de serviço, quando estes forem integrados, e um no hall de circulação de acesso às unidades para edificação multifamiliar. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
- c) Prever pontos específicos de água e esgoto para máquina de lavar roupa.
- d) Lavatório: Louça sem coluna, com dimensão mínima de 30x40cm, sifão, e torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta, segundo a norma ABNT NBR 10.281, com acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
- e) Bacia sanitária: com caixa acoplada e mecanismo de descarga com duplo acionamento, conforme a norma ABNT NBR 15.097, não sendo admitida bacia com abertura frontal e caixa plástica externa.
- f) Tanque: Capacidade mínima de 20 litros, de concreto pré-moldado, PVC, louça, inox, granilite ou mármore sintético com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta com arejador. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
- g). Pia da cozinha: Bancada de 1,20 m x 0,50 m com cuba de granito, mármore, inox, granilite ou mármore sintético, torneira metálica cromada. Torneira e acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
- h) (Revogado pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)



i) Ralos: previsão de instalação de dois ralos sifonados no banheiro, um na varanda, um na cozinha, um na área de serviço, podendo ser um ralo para atender a cozinha e área de serviço, quando estes forem integrados, e um no hall de circulação de acesso às unidades para edificação multifamiliar.

VII. Sistemas prediais Elétricos e de Comunicação

a) Pontos de tomadas elétricas: Deverão atender à ABNT NBR NM 60669 e ABNT NBR 5410 com no mínimo 4 na sala, 4 na cozinha (sendo um para microondas), 2 na área de serviço (ferro de passar e máquina de lavar roupas), 2 em cada dormitório, 1 ponto para ar-condicionado em cada dormitório, 1 tomada no banheiro e mais 1 ponto elétrico para chuveiro. Todos os pontos serão entregues completos.

b) Tomadas baixas a 0,40 m do piso acabado, interruptores, interfonos, campainha e outros a 1,00 m do piso acabado.

c) Iluminação de áreas condominiais internas:

i. Plafon simples com soquete para todos os pontos de luz;

i. Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE nível A no PBE; e

ii. Sistema automático de acionamento das lâmpadas – minuteria ou sensor de presença – em ambientes de permanência temporária.

d) Iluminação de áreas condominiais externas:

i. Programação de controle por horário ou fotossensor;

ii. Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE classe A no PBE.

e) Pontos de comunicação: 3 pontos de telefone/lógica, sendo 1 na sala e 1 em cada dormitório (tubulação seca), 1 de campainha (completa e instalada), 1 ponto de antena (tubulação seca) e 1 ponto de interfone (completo e instalado) quando em edificação com mais de dois pavimentos.

f) Interfone: Instalar sistema de porteiro eletrônico para edificações com mais de dois pavimentos, com possibilidade de migração para sistema de interfonia digital.

g) Deve ser previsto ponto para antena individual em edificações multifamiliares.

h) Tubulação para cabos de redes de telecomunicações: deve ser prevista a tubulação de infraestrutura seca subterrânea desde a rua em frente às edificações ou casas e internamente às construções para distribuição dos cabos até os pontos de utilização nas unidades habitacionais.

i) Prever ponto para instalação de aparelho de ar-condicionado nos 2 quartos, com a instalação de tubulação de infraestrutura completa (com fiação) e para o dreno de água em cada cômodo, além da previsão de circuito específico e dimensionamento no quadro geral para instalação dos disjuntores específicos do sistema de ar-condicionado.

j) No caso de sistema convencional (de parede), deve ser prevista a abertura de vão em no mínimo um cômodo e o isolamento/vedação deste vão, diverso da abertura da esquadria. Deverá constar no Manual do Proprietário instalação da base de apoio em caixilho de madeira e/ou de concreto ou base de apoio metálica, de responsabilidade do usuário. Deverá ser prevista padronização do ponto de instalação das condensadoras na fachada, que permita ventilação adequada do aparelho e manutenção segura, a constar na Convenção do condomínio.

k) Prever, conforme a NBR 5410, circuitos independentes para iluminação, tomadas de uso geral, tomadas de uso específico para cozinha, área de serviço e para o chuveiro, dimensionados para a potência usual do mercado local, inclusive os 02 circuitos para ar-condicionado. Prever no quadro de distribuição: Disjuntor geral, Dispositivo DR e ao menos 02 (duas) posições de disjuntor vagas.

VIII. Elevador

a) Para edificações multifamiliares acima de dois pavimentos sem elevador, deve ser previsto e indicado no projeto espaço destinado à sua instalação, bem como informado no manual do proprietário, o qual deve permitir sua execução e instalação futura. Não é necessária nenhuma obra física para este fim, exceto a execução da sua fundação, que deverá ser projetada e executada caso o espaço previsto para a futura instalação do elevador esteja no interior da edificação. Além disso, a estrutura deverá ser projetada e executada para suportar as cargas de instalação e operação do equipamento.

b) O projeto de empreendimento habitacional com previsão de elevador deverá atender às seguintes exigências: (Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

i. especificações mínimas definidas em regulamentação do Agente Operador da linha de atendimento, subsidiada pela área de engenharia do agente financeiro e validada pela Secretaria Nacional de Habitação, considerando as referências de durabilidade e resistência definidas na NBR 16858-1-2020; EN-81/20; EN-81/71 Classe 2; EN-13501-1; e (Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

ii. contratação de manutenção preventiva e corretiva por sessenta meses. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

IX. Instalação de gás

a) Preferencialmente, o fornecimento de gás será através de gás natural canalizado, nas localidades onde existe disponibilidade.

b) É vedado o uso de botijões dentro das unidades habitacionais em empreendimentos com mais de 2 pavimentos.

c) Instalação de sistema para individualização do consumo de gás, em conformidade com os padrões locais. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

d) Deve ser prevista a proteção física dos medidores de gás.



X. Correspondência

a) Deve ser instalada uma caixa para recebimento de correspondências com identificação da unidade habitacional em edificações multifamiliares.

XI. Sistemas Inovadores

a) Serão aceitas tecnologias inovadoras de construção homologadas pelo SiNAT, desde que tenham Documento de Avaliação Técnica (DATec) vigente no âmbito do SiNAT do PBQP-H.

b) Devem ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural ou sistemas inovadores.

5. Acessibilidade e adaptação

I. Unidades adaptadas (conforme demanda)

a) Disponibilizar unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência, quando houver, de acordo com a demanda necessária e conforme a deficiência apresentada, com alguns dos seguintes itens:

- i. Puxador horizontal na porta do banheiro, conforme ABNT NBR 9050;
- ii. Barras de apoio junto à bacia sanitária, conforme ABNT NBR 9050;
- iii. Barras de apoio no boxe do chuveiro, conforme ABNT NBR 9050;
- iv. Banco articulado para banho, conforme ABNT NBR 9050;
- v. Barras de apoio junto ao lavatório, conforme ABNT NBR 9050;

vi. Bacia sanitária com caixa acoplada e acionamento por alavanca, conforme ABNT NBR 9050;

vii. Torneiras de banheiro, cozinha e tanque com acionamento por alavanca ou por sensor;

viii. Bancada de cozinha instalada a 85 cm com altura livre inferior de 73 cm;



-
- ix. Plataforma elevatória de percurso fechado;
- x. Chuveiro com barra deslizante para ajuste de altura;
- xi. Lavatório e bancada de cozinha instalados a 70 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
- xii. Registro do chuveiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
- xiii. Registro do banheiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
- xiv. Acessórios de banheiro instalados a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
- xv. Quadro de distribuição de energia instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
- xvi. Maçanetas, interruptores, campainha e interfone (quando na parede), instalados 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
- xvii. Sinalização luminosa intermitente em todos os cômodos, instalada junto ao sistema de iluminação do ambiente e acionada em conjunto com a campainha e com o interfone;
- xviii. Interfone para edificações com mais de dois pavimentos (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
- xix. Fita contrastante para sinalização de degraus ou escadas internas, conforme ABNT NBR 9050;
- xx. Contraste visual entre piso e paredes e entre paredes e portas, conforme ABNT NBR 9050;
- xxi. Contraste visual para tomadas, interruptores, quadros de distribuição de energia, campainha e interfone;
- xxii. Adesivos em braile junto a interruptores indicando sua posição (ligado/desligado) e no quadro de distribuição indicando os circuitos relacionados a cada disjuntor; e
- xxiii. Fixador de portas para mantê-las abertas quando necessário.
-



6. Gestão das águas

I. Instalações

a) O projeto do empreendimento e edificações deverá favorecer a gestão das águas (potáveis e pluviais) contribuindo para mitigar problemas de escassez e para a utilização mais sustentável desse insumo.

b) A bomba de água deve possuir ENCE nível A no PBE, quando houver.

II. Medição individualizada

a) Instalação de sistema para individualização do consumo de água, em conformidade com os padrões da concessionária local. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

b) Nos locais onde não houver padrões específicos da concessionária, deve ser realizada a instalação de sistema para individualização de água com locação de hidrômetro homologado pelo INMETRO, em área comum, no térreo.

c) Deve ser prevista a proteção física dos medidores de água.

7. Ações do construtor

I. Orientações às famílias beneficiárias

a) Deverá ser entregue a todas as famílias beneficiárias, Manual do Proprietário contendo todas as informações necessárias para a compreensão sobre a adequada ocupação da unidade habitacional, manutenção preventiva, garantias, assistência técnica e Serviço de Atendimento ao Consumidor, com destaque para sistemas inovadores, que requeiram atenção específica, atendendo a norma da ABNT NBR 14.037, quando for o caso. O manual deverá conter imagens que exemplifiquem o sistema, com adoção de linguagem simples. Deverá ser fornecido também em versão acessível a PCD e digital.

b) O Construtor deverá prever capacitação aos beneficiários para a correta manutenção do sistema de pintura externo, além de inserir orientações no Manual do Proprietário que contenham o custo periódico para manutenção.

c) (Revogado pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

d) No caso de edificação multifamiliar, deve ser entregue Manual do Síndico ao(s) morador(es) responsável(is).

e) Deverão ser estabelecidos e divulgados canais de comunicação para recebimento de questões relacionadas a problemas construtivos.

f) Devem ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural ou sistemas inovadores.

II. Descomissionamento

a) A obtenção do CNPJ do Condomínio será de responsabilidade da empresa construtora, quando ocorrerá o descomissionamento da obra.

9.2 - Tabela 2 – Especificações recomendáveis do projeto da edificação e da unidade habitacional:

1. Estratégias de conforto

I. Ventilação

a) Ventilação cruzada para edificações multifamiliares em todas as zonas bioclimáticas.

II. Desempenho

a) Comprovação de desempenho térmico intermediário ou superior das áreas de permanência prolongada das unidades habitacionais, de acordo com a norma da ABNT NBR 15.575-1, que pode ser realizada por meio de simulação computadorizada ou pelo método simplificado do PBE-Edifica.

b) Unidades Habitacionais com envoltória que comprovadamente possuem desempenho intermediário ou superior, de acordo com a norma ABNT NBR 15.575, não precisam comprovar o atendimento às especificações de absorvância solar e transmitância térmica de paredes e coberturas.

c) A comprovação do atendimento às especificações de desempenho térmico da envoltória pode, alternativamente, ser feita pela apresentação da etiqueta do PBE-Edifica para envoltória, de acordo com a norma ABNT NBR 15.575.

2. Sistemas e componentes

I. Métodos construtivos

a) Uso de sistema construtivo modular e industrializado.

b) Uso de madeira de reflorestamento ou de floresta nativa certificada.

c) Uso de madeira certificada para a fase de produção (formas, escoras, entre outros).

d) Uso de madeira certificada para uso permanente (estrutura do telhado, entre outros).

II. Cobertura

a) Transmitância térmica (U):

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M) e 3 (A e B), para edificações unifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m^2K deve ser menor ou igual a 0,7. Para tipologias multifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m^2K deve ser abaixo de 2,02; (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

ii. Em unidades localizadas na zona bioclimática 3 (A e B) para edificações multifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m^2K pode ser menor ou igual à 2,20 no caso de uso de cobertura verde; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

iii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 4, 5 e 6 (A e B), para todas as tipologias, a transmitância térmica (U) em W/m^2K deve ser abaixo de 2,02. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

b) Adoção de telhados verdes nas estruturas acessórias.

III. Sistemas de Vedação Vertical

a) Transmitância Térmica (U) e Capacidade Térmica (CT):

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M), os limites de Transmitância Térmica (U) em W/m^2K e Capacidade Térmica (CT) em kJ/m^2K para edificação unifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 2,70 e CT maior ou igual a 130. Para edificação multifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 1,30 e CT maior ou igual a 130, ou U menor ou igual a 0,75 e CT maior ou igual a 30; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3, 4, 5 e 6 (A e B), os limites de Transmitância Térmica (U) em W/m^2K e Capacidade Térmica (CT) em kJ/m^2K para edificação unifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 1,85 e CT maior ou igual a 130, ou U menor ou igual a 0,75 e CT maior ou igual a 30. Para edificação multifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 2,70 e CT maior ou igual a 130. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

IV. Esquadrias

a) Utilização de portas em madeira certificada.

b) (Revogado pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M), para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para tipologia multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3 e 4 (A e B), para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para tipologia multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV ³ 0,45 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

iii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 5 e 6 (A e B), para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. Para edificação multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

iv. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 6, para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios, ou PtApp maior ou igual a 23%, Fvmaior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. Para edificação multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.



v. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 7, para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios, ou PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para edificação multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.

V. Sistemas prediais hidráulicos

a) Em edificações multifamiliares, deve ser prevista a instalação de *shafts* com fácil acesso para manutenção das instalações em cada unidade habitacional.

VI. Correspondência

a) Deve ser previsto local adequado para armazenamento de pacotes de maior volume.

3. Impacto Ambiental

I. Gestão das águas

a) Instalação de cisterna individualizada para edificação unifamiliar, de acordo com norma da ABNT 15527, com dimensionamento compatível com o índice pluviométrico da região.

b) Instalação de cisterna para áreas comuns em edificação multifamiliar, de acordo com norma da ABNT 15527, com dimensionamento compatível com o índice pluviométrico da região.

c) Instalação de reservatório de retenção para enchentes em áreas urbanas consolidadas sujeitas à inundação.



II. Avaliação

a) Certificação do Programa Brasileiro de Etiquetagem – PBE Edifica, Selo PROCEL ou Selo Casa Azul + CAIXA.

III. Eficiência Energética

a) Instalação de sistemas eficientes de aquecimento de água, conforme classificação A do PBE Edifica.

10 – ESPECIFICAÇÕES DA OBRA (Portaria MCID nº 725 de 15 de junho de 2023 e suas alterações).

10.1 - Tabela 1 – Especificações obrigatórias da obra:

1. Avaliação de conformidade

I. Empresa e materiais

a) Atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H):

i. na promoção da qualidade, produtividade e sustentabilidade do Habitat, principalmente na utilização de materiais de construção em conformidade com as normas técnicas, especialmente aqueles fabricados, importados ou distribuídos por empresas qualificadas nos programas setoriais da qualidade (PSQ) do Sistema de Qualificação de Empresas de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos (SiMaC);

ii. na contratação de empresas construtoras certificadas no Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil (SiAC); e



iii. na utilização de Documento de Avaliação Técnica (DATec) vigente para o uso de tecnologias inovadoras, e na adoção de Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) para sistemas convencionais, no âmbito do Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores e Sistemas Convencionais (SiNAT), especificados nos projetos.

2. Impacto ambiental

I. Resíduos sólidos

a) Adoção de Gestão adequada de resíduos sólidos, conforme previsto pela Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, a Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) nº 307/2002, e suas alterações, e a norma ABNT NBR 10.004, com a segregação, acondicionamento, transporte, bem como o tratamento dos resíduos e a disposição final dos rejeitos.

b) A segregação de Resíduos da Construção e Demolição (RCD) na origem (na obra), para as classes A e B, conforme classificação da Resolução CONAMA nº 307/2002, deverá ocorrer em no mínimo 4 das 10 subclasses, sendo:

i. Subclasses da Classe A: Concreto, produtos cimentícios, resíduos mistos e solos provenientes de terraplenagem; e

ii. Subclasses da Classe B: Gesso, plástico, papelão, metal, vidro e madeira.

10.2 - Tabela 2 – Especificações recomendáveis da obra:

1. Avaliação de conformidade

I. Empresa e materiais

a) O projeto do empreendimento deverá ser desenvolvido conforme a metodologia *Building Information Modelling* (BIM), cumprindo as normas técnicas brasileiras vigentes sobre o tema.



b) Utilização de cimentos na obra serão do tipo Cimento Portland de Alto-forno CP III e CP IV.

c) Utilização de materiais oriundos de empresas da região, estimulando o desenvolvimento das indústrias locais.

2. Impacto ambiental

I. Resíduos sólidos

a) Adoção de reciclagem para destinação de resíduos de construção classe A – resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados (tijolos, blocos, telhas, dentre outros), conforme classificação da Resolução CONAMA nº 307/2002.

b) Adoção de reciclagem para destinação de resíduos de construção classe B – resíduos recicláveis para outras destinações, tais como plásticos, papel, papelão, metais, vidros, madeiras, embalagens vazias de tintas imobiliárias e gesso, conforme classificação da Resolução CONAMA nº 307/2002.

II. Avaliação

a) Utilização de ferramenta para cálculo de inventário da emissão de Carbono, para avaliação da emissão de Gases do Efeito Estufa (GEE), por meio da ferramenta Ccarbon ou outras.

b) Utilização de ferramenta para Avaliação do Ciclo de Vida (ACV) do empreendimento.



10.3 - Critérios Técnicos para a Execução Da Obra

O check list apresentado a seguir, aborda parte das especificações mínimas das portarias e NBR 9050, portanto, apenas seu atendimento não garante aprovação do projeto, a responsabilidade pelo atendimento integral das portarias e de todas as normas técnicas vigentes é dos responsáveis técnicos pelos projetos e da empresa construtora.

A NBR 9050:2020 é aplicável aos espaços de uso público ou coletivo. No entanto, é utilizada como referência para áreas de manobra, aproximação, transferência, etc.

3. A análise dos requisitos abaixo é realizada com base no projeto de implantação, projeto arquitetônico e layout acessível inseridos no SIOPI.

4. São verificados apenas os itens especificados neste check list. Demais exigências serão verificadas no decorrer da análise com a apresentação da documentação completa.

5. Caso ocorra alteração nos projetos será necessária nova verificação.

AMBIENTES
GERAL
Área útil mínima apartamentos e casas sobrepostas: 41,50m ² (incluindo varanda), sendo 40,00m ² de área principal do apartamento. Área descontando as paredes.
Área útil mínima casas: 40,0m ² .
Pé-direito: mínimo 2,60m, admitindo-se 2,30m no banheiro.
A unidade é adaptável sem haver necessidade de alteração de posição de paredes, portas ou esquadrias
Portas com vão livre mínimo de 0,80m com abertura para fora do ambiente
Espaço livre em frente às portas de mínimo 1,20m (em ambos os lados)
Para casas térreas deve ser prevista pelo menos uma opção de ampliação sem prejuízo das condições de iluminação e da ventilação natural dos cômodos pré-existentes.
Previsão de laje em toda a unidade (Não permitido apenas forro)

Não existem janelas de salas e dormitórios voltadas para poços de ventilação.

Para casas devem ser garantida ventilação cruzada, ou seja, o escoamento de ar entre pelo menos duas fachadas diferentes, opostas ou adjacentes.

Edificação de apartamentos são limitados a pavimento térreo mais três superiores (T+3), salvo quando houver elevador ou quando a edificação oferecer acesso em múltiplos níveis na qual o deslocamento máximo seja de até 3 pavimentos.

Previsão de espaço para instalação futura de elevadores (condomínios verticais). Atentar que não deve ser previsto aumento de área dos corredores e hall.

Previsto local para medidores de água (quando não previsto na implantação) (analisar impacto na acessibilidade do hall e previsão de elevador).

Previsto local para medidores de gás (quando não previsto na implantação) (analisar impacto na acessibilidade do hall e previsão de elevador).

COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO

Largura mínima total da cozinha de 1,80m.

Faixa livre para acesso frontal a pia de cozinha, tanque e máquina de lavar roupa.

Faixa livre para acesso lateral ao fogão e geladeira com no mínimo 0,80m

Área de manobra que permita o giro de 180º (1,20 x 1,50m); nos casos em que a cozinha e área de serviço sejam conjugados, a área de manobra é necessária em apenas um dos ambientes

Mobiliário mínimo cozinha: 1 pia (1,20 m por 0,50 m), fogão (0,55 m x 0,60 m), geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.

Mobiliário mínimo Área de Serviço: 1 tanque (0,52m x 0,53m), e 1 máquina de lavar roupas (0,60m x 0,65m).

Em casas a área de serviço pode ser externa, desde que seja prevista calçada com largura mínima de 1,20m e comprimento mínimo de 2,00 na região do tanque e máquina de lavar. Necessário prever cobertura (não precisa necessariamente de laje).

QUARTO CASAL

Acesso a pelo menos um dos lados da cama com largura mínima de 0,80m

Área de manobra que permita o giro de 180º (1,20 x 1,50m)

Mobiliário mínimo: 1 cama de casal (1,40 m x 1,90 m), 1 mesa de cabeceira (0,50m x 0,50m), e 1 guarda-roupa (1,60m x 0,50m). Circulação mínima entre mobiliário e paredes de 0,50m.



SEGUNDO QUARTO

Acesso a pelo menos um dos lados da cama com largura mínima de 0,80m

Área de manobra que permita o giro de 180º (1,20 x 1,50m)

Mobiliário mínimo: 2 camas de solteiro (0,90m x 1,90m), 1 guarda-roupa (1,50m x 0,50m) e 1 mesa de cabeceira (0,50m x 0,50m), circulação mínima entre as camas de 0,80m. Demais circulações, mínimo 0,50m. Permitido o uso de beliche na unidade adaptável.

SALAS (ESTAR E JANTAR)

Largura mínima de 2,40m

Área de aproximação para abertura da porta de acesso à unidade com no mínimo 60 cm (internamente) e 30 cm (externamente), podendo ser aceita solução de abertura automatizada com a previsão de infraestrutura seca

Área de manobra que permita o giro de 180º (1,20 x 1,50m)

Mobiliário mínimo para 4 pessoas (sofá e mesa com número de assentos igual ao número de pessoas e estante para TV)

Espaço para o cadeirante (no estar e à mesa), de acordo com o módulo de referência da NBR 9050:2020 (0,80 x 1,20m)

SANITÁRIO ACESSÍVEL

Área de manobra de 360º (Ø 1,50m), podendo se sobrepor 10 cm sob a bacia sanitária 30 cm e sob o lavatório, a manobra pode ser realizado sobre a área do box.

Espaço para banco articulado na parede perpendicular ao registro do chuveiro

Previsão de no mínimo uma forma de transferência para a bacia sanitária e o banco articulado do box, com dimensões mínimas iguais às do módulo de referência (0,80m x 1,20m)

Previsão de lavatório no sanitário acessível (não é permitida a utilização de lavatório externo)

Largura mínima: 1,50m. Quantidade mínimas de itens: 1 lavatório sem coluna, 1 bacia sanitária com caixa acoplada, 1 box com ponto para chuveiro (0,90m x 0,95m) com previsão de instalação de barras de apoio e banco articulado.

VARANDA

Largura mínima 0,80 m (não é preciso garantir o giro de 180º)

Área útil mínima 1,50m²

Varanda integrada à sala (porta balcão com vão mínimo de 0,80m) (geralmente 3 folhas).

Varanda com pilares (não é permitida varanda em balanço).

**CIRCULAÇÕES INTERNAS PRÉDIOS**

Observação: a extensão do corredor em todos os andares será medida a partir da entrada da unidade mais distante até o acesso à escada, porta corta-fogo e elevadores; caso a extensão do corredor seja extrapolada considerando-se as larguras, descritas abaixo, será previsto espaço livre de 1,50m x 2,00m, para garantir a área de manobra do cadeirante.

Largura mínima de 0,90m para corredores de até 4,00m de extensão

Largura mínima de 1,20m para corredores de até 10,00m de extensão

Largura mínima de 1,50m para corredores com extensão maior que 10,00m

Espaços/vãos livres com no mínimo 2,00 x 1,50m, no caso de corredores com extensão superior a 10,00m, com ventilação e iluminação natural

Área de resgate nas escadas (somente em caso de escadas enclausuradas), de acordo com o módulo de referência (0,80m x 1,20m), em local ventilado e fora do fluxo principal de circulação, incluindo área de manobra de 180° (1,20 x 1,50m). Não é necessário no pavimento de saída (normalmente pavimento térreo).

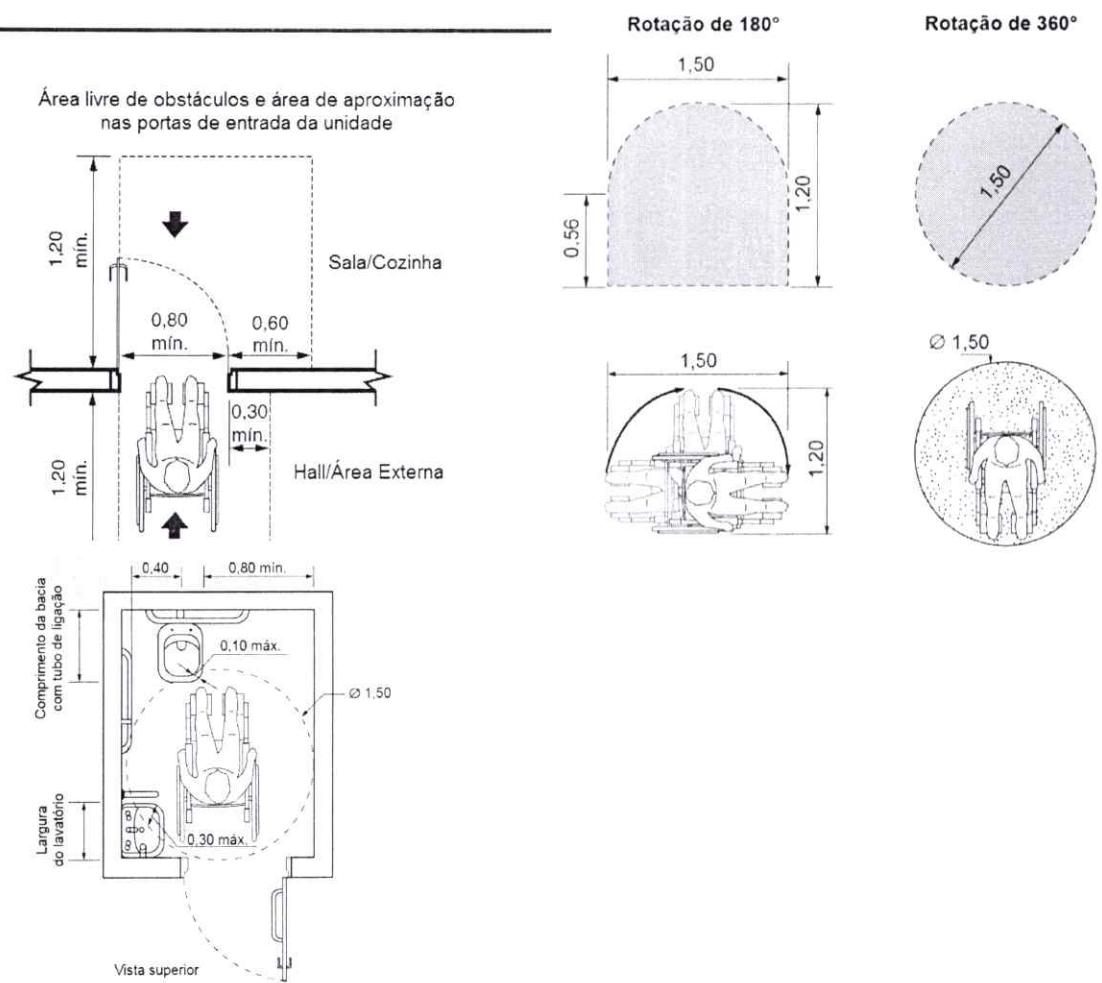


Figura 100 – Medidas mínimas de um sanitário acessível

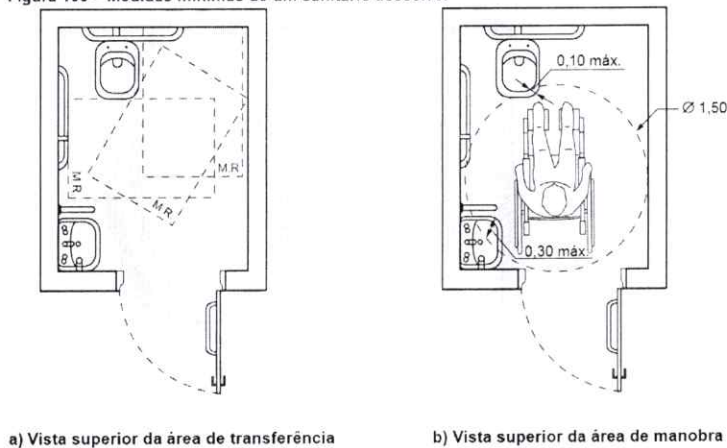
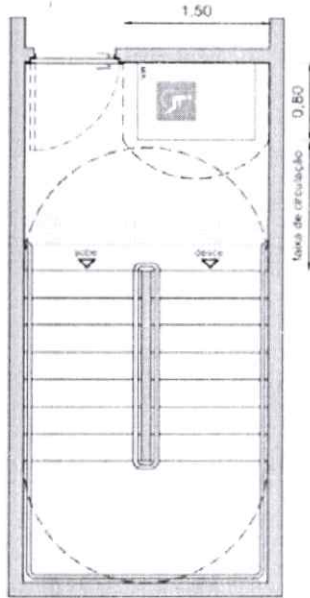


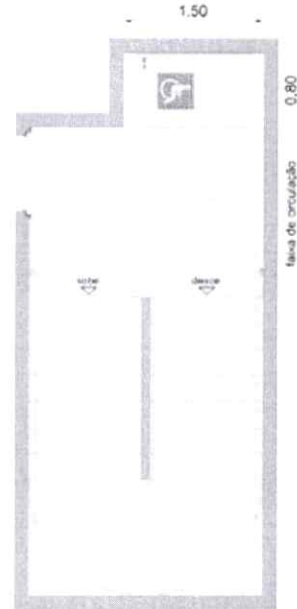
Figura 98 – Áreas de transferência e manobra para uso da bacia sanitária

6.4.2.3 A Figura 69 apresenta alguns exemplos de espaço reservado para P.C.R. em área de resgate. Os exemplos estão apresentados com a área mínima de circulação e manobra para rotação de 180° de cadeira de rodas, conforme 4.3.4. Quando localizado em nichos, devem ser respeitados os parâmetros mínimos definidos em 4.3.6.

Dimensões em metros

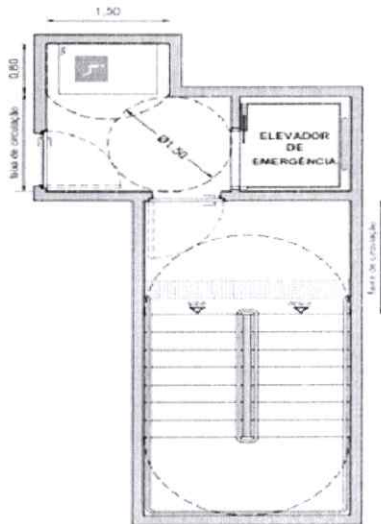


a) Espaço reservado para P.C.R. – Exemplo 1

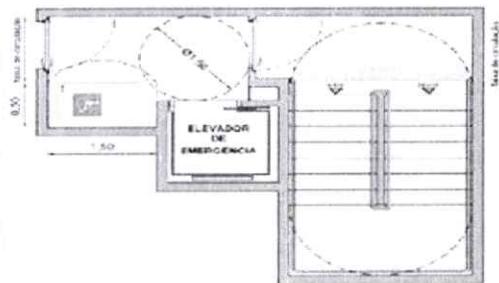


b) Espaço reservado para P.C.R. – Exemplo 2

Dimensões em metros



c) Espaço reservado para P.C.R. – Exemplo 3



d) Espaço reservado para P.C.R. – Exemplo 4

Se for proposto o atendimento do Módulo de Referência em nichos:

Dimensões em metros

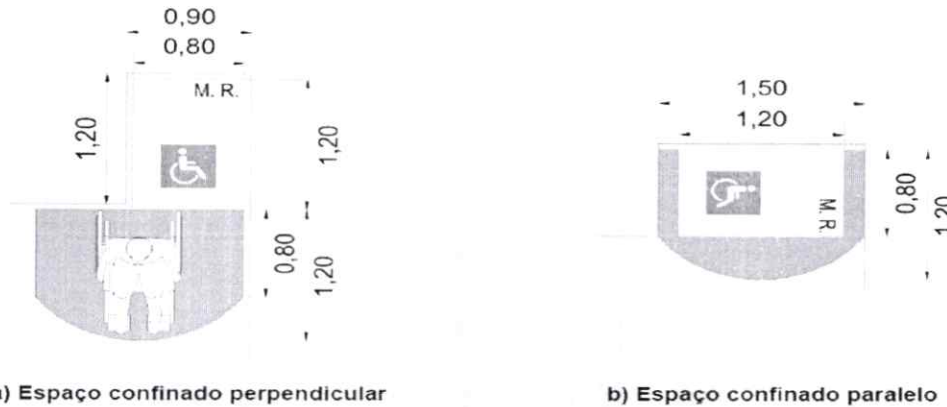


Figura 9 – Espaços para cadeira de rodas em áreas confinadas

10.4 - Metodologia de Implantação

ÁREAS COMUNS

VERIFICAÇÕES GERAIS

Respeitado o número máximo de unidades habitacionais (UH) por empreendimento e por grupo de empreendimentos contíguos, de acordo com o porte populacional do município, conforme segue:

- até 20.000 habitantes: 50 UH por empreendimento / 200 UH por empreendimentos contíguos;
- de 20.001 a 50.000 habitantes: 100 UH por empreendimento / 300 UH por empreendimentos contíguos;
- de 50.001 a 100.000 habitantes: 150 UH por empreendimento / 400 UH por empreendimentos contíguos;
- de 100.001 a 500.000 habitantes: 250 UH por empreendimento / 500 UH por empreendimentos contíguos; e
- acima de 500.000 habitantes: 300 UH por empreendimento / 750 UH por empreendimentos contíguos.

Respeitada distância mínima entre edificações multifamiliares:

- Edificações até 3 pavimentos, maior ou igual a 4,50 m.
- Edificações de 4 a 5 pavimentos, maior ou igual a 5,00 m.
- Edificações acima de 5 pavimentos, maior ou igual a 6,00 m.

Para edificação multifamiliar com bloco "H". Respeitada vedação de formação de átrios pela junção de dois blocos.



O Acesso do empreendimento não é realizado por via expressa

Indicação de cotas de nível e inclinações praticadas em todos os trechos de rampa e patamares

Respeitado as distâncias definidas pela Portaria quando existem taludes no empreendimento, conforme segue:

a) Distância mínima de 1,50 m entre as edificações e os pés/cristas de taludes com até 1,50 m de altura e distância mínima de 3,0 m para as demais situações, ou conforme previsto pelo Município, o que for maior.

Indicação de patamares e sinalização tátil e visual, de alerta e direcional

Prevista área específica e comum aos moradores para o armazenamento temporário dos resíduos sólidos, conforme as especificações a seguir:

i. Local para armazenamento temporário: coberto, com piso impermeável, com ponto de água e esgoto, preferencialmente na testada no empreendimento e com acesso em nível para os veículos de coleta da prefeitura, em dimensões suficientes para abrigar todos os contêineres;

ii. Contêiner para resíduos secos, destinados à coleta seletiva municipal: dimensionado para atender até 350 habitantes por metro cúbico; confeccionado em material metálico ou em Polietileno de Alta Densidade (PEAD) com rodízios e tampa articulada; com pintura nas cores verde, azul, vermelha ou amarela; para vidro, papel, plástico e metal, respectivamente, e com o texto escrito nas laterais e tampa "SECOS"; e

iii. Contêiner para resíduos orgânicos: dimensionado para atender até 350 habitantes por metro cúbico; confeccionado em material metálico ou em PEAD com rodízios e tampa articulada; pintura nas cores cinza, marrom ou preta; com o texto escrito nas laterais e tampa "ORGÂNICOS".

No caso de empreendimento unicamente sob a forma de condomínio, devem ser previstos os seguintes equipamentos, internos aos condomínios:

i. espaço coberto para uso comunitário e sala do síndico com local para armazenamento de documentos; e

ii. espaço descoberto para lazer e recreação infantil.

Previsto reservatório enterrado dentro do condomínio (não é permitido reservatório do tipo torre)

No caso de previsto reservatório tipo torre, ele está localizado em área pública e é de concreto (não permite reservatório metálico)

No caso de existência de ETE, ETA, elevatórias ou boosters, eles estão localizados em áreas públicas ou da concessionária. (Não é permitido estes equipamentos em áreas privadas).

ÁREAS COMUNS

VERIFICAÇÕES GERAIS

A solução de esgotamento sanitário deve ser em rede interligada à estação de tratamento de esgoto existente da concessionária. (a solução de fossa-sumidouro só será admitida como solução para edificação unifamiliar nos casos em que essa for a solução indicada na Diretriz de Viabilidade da Concessionária e, desde que haja a comprovação da impossibilidade de outra solução que interligue a rede pública, para os Municípios ou regiões que não possuem acesso a esse serviço público)

As Unidades habitacionais e áreas construídas de uso comum estão distantes no mínimo (exigência válida para qualquer área onde haverá permanência de pessoas inclusive portaria, lazer, etc.):

- i. 15 m de estação elevatória de esgoto;
- ii. 250 m de unidade de tratamento aberto;
- iii. 10 m de unidade de tratamento fechado - empreendimento com menos de 100 UH;
- iv. 20 m de unidade de tratamento fechado - empreendimentos entre 100 e 500 UH;
- v. 50 m de unidade de tratamento fechado - demais quantidades.

Indicação de cotas de nível e inclinações praticadas em todos os trechos de rampa e patamares

Indicação de patamares e sinalização tátil e visual, de alerta e direcional

O sistema viário do empreendimento prioriza o uso por pedestres e ciclistas e a acessibilidade às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida

Biblioteca/ praça de leitura

CONDOMÍNIO

Condomínio de apartamentos (Não é permitido condomínio de casas unifamiliares, exceto em quando propostos em territórios de comunidades tradicionais ou que possuam algum impedimento legal)

O condomínio multifamiliar observa o limite de 200 (duzentas) UH, ou até o máximo de 300 (trezentas) UH na hipótese prevista nesta Portaria, em que a quadra extrapolar 10.000 (dez mil) m²

Não é permitido empreendimento em condomínio com área ociosa, sem funcionalidade, superior a 30% da área de matrícula

A área do lote do condomínio ou da soma dos lotes de condomínios contíguos é inferior às áreas de uma quadra definida pela Programa (área máxima 10.000,00 m²).

É admitida a extrapolação da área máxima nos seguintes casos:

- Caso exista legislação municipal especificando área da quadra superior à prevista na portaria (a aprovação do projeto não é suficiente).
- Caso em que a proposta apresente área compatível com o partido urbanístico estabelecido em seu entorno e seja acompanhada de concordância manifesta da Prefeitura.



Respeitada distância mínima entre edificações multifamiliares:

- i. Edificações até 3 pavimentos, maior ou igual a 4,50 m.
- ii. Edificações de 4 a 5 pavimentos, maior ou igual a 5,00 m.
- iii. Edificações acima de 5 pavimentos, maior ou igual a 6,00 m.

Fechamento do conjunto possui no mínimo 50% (cinquenta por cento) de permeabilidade visual nas testadas para vias públicas

É vedado direcionar as janelas de salas e de dormitórios para poço interno. Fica admitido direcionar a janela da área de serviço para poço interno, desde que garantida ventilação e iluminação naturais, nos termos da NBR 15.575. O poço deve desempenhar o papel de "torre de ventilação", sem enclausuramento no térreo, integrando-o à área comum do edifício.

CONDOMÍNIO

Para edificação multifamiliar com bloco "H". Respeitada vedação de formação de átrios pela junção de dois blocos.

Geminação limitada a 3 blocos consecutivos (desde que a geminação não forme "H" ou átrios).

Previsto bicicletário coberto para edif multifamiliares com número de vagas mínimo de 30% do nº UH (O bicicletário pode ter disposição vertical).

Prevista caixa de correspondência edificações multifamiliares

Previsto Guarita para controle de acesso

Reservatório de água:

- Previsão de reservatório superior com volume mínimo de 500 (quinhentos) litros por UH para edificação unifamiliar e sistema de reservação com volume mínimo de 500 (quinhentos) litros por UH para edificação multifamiliar.
- O sistema de reservação é composto de reservatório superior e, eventualmente, reservatório inferior apoiado/enterrado, atendendo às necessidades de abastecimento das UH.
- O reservatório de água condominial será preferencialmente enterrado.
- No caso de reservatório tipo torre, deve ser localizado em área pública ou da concessionária e ser de concreto (não é permitido reservatório metálico).
- O reservatório inferior de condomínios pode ser enterrado ou apoiado no solo.
- No caso de reservatório inferior apoiado no solo, prever proteção e restrição de acesso. Em sendo em fibra, deverá estar protegido térmica e mecanicamente por uma edificação e cobertura.

Prevista área específica e comum aos moradores para o armazenamento temporário dos resíduos sólidos, conforme as especificações a seguir:

**CONDOMÍNIO**

i. Local para armazenamento temporário: coberto, com piso impermeável, com ponto de água e esgoto, preferencialmente na testada no empreendimento e com acesso em nível para os veículos de coleta da prefeitura, em dimensões suficientes para abrigar todos os contêineres;

ii. Contêiner para resíduos secos, destinados à coleta seletiva municipal: dimensionado para atender até 350 habitantes por metro cúbico; confeccionado em material metálico ou em Polietileno de Alta Densidade (PEAD) com rodízios e tampa articulada; com pintura nas cores verde, azul, vermelha ou amarela; para vidro, papel, plástico e metal, respectivamente, e com o texto escrito nas laterais e tampa "SECOS"; e

iii. Contêiner para resíduos orgânicos: dimensionado para atender até 350 habitantes por metro cúbico; confeccionado em material metálico ou em PEAD com rodízios e tampa articulada; pintura nas cores cinza, marrom ou preta; com o texto escrito nas laterais e tampa "ORGÂNICOS".

Prevista execução de sala biblioteca em área condominial ou em área pública para loteamentos. A sala de biblioteca poderá ser substituída por praça de leitura nos casos de empreendimentos com até 75 (setenta e cinco) unidades habitacionais.

Número de unidades habitacionais	Tipologia	Área Mínima (m ²)
até 75	1 - praça de leitura	20
de 76 a 150	2 - sala de biblioteca	20
de 151 a 250	2 - sala de biblioteca	28
de 251 a 300	2 - sala de biblioteca	35

No caso de empreendimento unicamente sob a forma de condomínio, devem ser previstos os seguintes equipamentos, **internos aos condomínios** (precisam ser previstos todos os equipamentos abaixo):

i. espaço coberto para uso comunitário e sala do síndico com local para armazenamento de documentos; e

ii. espaço descoberto para lazer e recreação infantil.

iii. Previsão de hortas urbanas, para produção e consumo local.

Informado o tipo de pavimentação prevista.

Obs: Não permitida pavimentação asfáltica em vias internas de condomínios.

Elaboração e execução de projeto paisagístico do empreendimento, contemplando: Espaços de permanência e contemplação, como bosques, parques e praças, e de recreação, como quadra e parquinho

Uma árvore para cada unidade habitacional, em casos de edificações unifamiliares ou uma árvore para cada duas unidades habitacionais, em caso de edificações multifamiliares

CONDOMÍNIO
as áreas verdes devem ocupar, no mínimo, 10% da área total do terreno do empreendimento, preferencialmente em agrupamentos de, no mínimo, 200 m ²
Rota acessível interligando as áreas de uso comum, equipamentos de lazer, vagas de garagem e todas as unidades habitacionais, com faixa livre de 1,20m e inclinação máxima de 8,33%.
Todos os desníveis devem ser vencidos por rampas, com declividade máxima de 8,33% (1:12), desnível máximo de 0,80m e no máximo 15 lances, conforme NBR 9050:2020
Previsão de faixas de travessia elevadas/calçadas rebaixadas na rota acessível
Previsão de corrimãos e guarda-corpos em rampas com declividade superior a 5%
Previsão de Sanitários acessíveis nas áreas de uso comum
Portão de acesso ao condomínio com largura mínima de 0,80m
Portão de acesso aos blocos com largura mínima de 0,80m
Vagas acessíveis sinalizadas e com dimensões mínimas de 2,50m x 5,00m, com área de desembarque de acordo com a NBR 9050:2020
No acesso ao condomínio, caso exista ante câmara ou espaço de segurança, verificar a inserção de módulo de manobra de 180°

LOTEAMENTO
A quadra tem área máxima de 10.000,00 m ² . É admitida a extrapolação da área máxima nos seguintes casos: - Caso exista legislação municipal especificando área da quadra superior à prevista na portaria (a aprovação do projeto não é suficiente). - Caso em que a proposta apresente área compatível com o partido urbanístico estabelecido em seu entorno e seja acompanhada de concordância manifesta da Prefeitura.
A vias obedecem as dimensões mínimas da portaria: Vias locais: 7,00m Vias coletoras: 12,00 m Vias arteriais: 18,00 m com canteiro central de no mínimo 1,50m Obs: Caso as dimensões sejam superiores é necessário verificar se a legislação municipal especifica dimensões diferentes para a quadra (a aprovação do projeto não é suficiente).
Passeios públicos com faixa livre de circulação com largura mínima de 1,20m
Rota acessível interligando as unidades habitacionais aos equipamentos de uso comum e à via de acesso ao loteamento com inclinação máxima de 8,33%. Não é necessário corrimãos nas calçadas dos loteamentos.
Previsão de faixas de travessia elevadas/calçadas rebaixadas na rota acessível



LOTEAMENTO

Prevista ciclovia sempre que a topografia permitir e for possível conformar com o sistema viário local

Prevista a construção de biblioteca em área pública

11. - ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO DA PRAÇA DE LEITURA E DA SALA DE BIBLIOTECA (Portaria MCID nº 725 de 15 de junho de 2023 e suas alterações).

11.1 - Tabela 1 – Especificações obrigatórias do projeto:

1. Apresentação do projeto e conformidade

a) Deve ser atendido o conjunto de orientações ao proponente para aplicação das especificações de desempenho em empreendimentos de Habitação de Interesse Social; e de orientações ao Agente Financeiro para recebimento e análise dos projetos, disponíveis no sítio eletrônico do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).

b) Devem ser atendidas as especificações de desempenho em empreendimentos com base na NBR 15.575 vigente. Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas convencionais, como dado de entrada quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para manter evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15.575.

c) Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO



d) O projeto apresentado pelo proponente para a contratação, deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), datum horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).

2. Programa de necessidades

I. Programa mínimo da praça de leitura

a) Pavimento com área mínima de 20,00 m², em concreto moldado in loco com junta seca, bloco intertravado de concreto, ou material similar.

b) Cobertura com área mínima de 15,00 m², em material com absorvância solar menor ou igual a 0,4 (cores claras e médio-claras), com exceção de coberturas em telhas de barro não vitrificadas e cobertura verde.

c) Pé-direito: mínimo de 2,40 m.

d) Iluminação: prever luminária do tipo poste de luz ou fixada sob a cobertura, ligada à rede pública ou do condomínio.

e) Mobiliário:

i. 2 bancos com encosto (1,50 m), preferencialmente em ferro galvanizado e madeira para deck, ou em material resistente a intempéries;

ii. 2 bancos sem encosto (1,50 m), preferencialmente em ferro galvanizado e madeira para deck, ou em material resistente a intempéries;

iii. Mesa (0,70 m x 0,70 m, com 0,73 m de alt.) com 4 banquetas, fixas, preferencialmente em ferro galvanizado e madeira para deck, ou em material resistente a intempéries;

iv. Estante de livros (0,80 m x 0,40 m, com 1,80 m de alt.) com 3 prateleiras, fixa, em material resistente a intempéries, disposta sob a área coberta, sobre patamar de 0,4m de altura;

v. Redário, com postes ou pilares com ganchos para fixação de duas redes;

vi. Lixeira de 50 litros, em material resistente a intempéries; e

vii. Plantio de 3 árvores com DAP (diâmetro à altura do peito) de 5cm.

f) Letreiro: elemento vertical (totem ou placa) na entrada principal do equipamento para fixação do nome do espaço, na identidade visual exigida, conforme orientação disponibilizada em sítio eletrônico do Ministério das Cidades.

II. Programa mínimo da sala de biblioteca

a) tipologia:

i. Até 300 unidades habitacionais: edificação isolada ou no térreo do edifício habitacional; e

ii. Acima de 301 unidades habitacionais: edificação isolada.

b) Área útil mínima interna:

i. Até 150 unidades habitacionais: área mínima de 20 m², piso sobre contrapiso, em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm;

ii. De 151 a 250 unidades habitacionais: área mínima de 28 m², piso sobre contrapiso, em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm;

iii. De 251 a 400 unidades habitacionais: área mínima de 35 m², em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento polido, ou em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, sobre contrapiso, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm;

iv. De 401 a 500 unidades habitacionais: área mínima de 45 m², em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento polido, ou em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, sobre contrapiso, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm; e

v. Acima de 501 unidades habitacionais: área mínima de 55 m², em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento polido, ou em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, sobre contrapiso, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm.

c) Área útil mínima externa (pátio coberto):

i. De 301 a 400 unidades habitacionais: área mínima de 20 m², livre de obstáculos e divisões, em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento antiderrapante;

ii. De 401 a 500 unidades habitacionais: área mínima de 25 m², livre de obstáculos e divisões, em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento antiderrapante;

iii. Acima de 501 unidades habitacionais: área mínima de 45 m², livre de obstáculos e divisões, em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento antiderrapante; e

iv. O pátio coberto, quando exigido, deve configurar o acesso principal à sala de biblioteca.

d) Alvenaria:

i. paredes internas com acabamento em tinta acrílica lavável aplicada sobre massa corrida ou revestidas em tijolinho de barro maciço aparente (½ peça ou inteiro) com impermeabilização a base d'água; e

ii. paredes externas, quando edificação isolada, revestidas em tijolinho de barro maciço aparente (½ peça ou inteiro) com impermeabilização a base d'água.

e) Cobertura:

i. área interna, quando edificação isolada, em telha termoacústica tipo sanduiche, laje impermeabilizada ou telha de barro, e pé-direito mínimo de 2,80m; e

ii. área externa (pátio coberto), em telha termoacústica tipo sanduiche, laje impermeabilizada ou telha de barro, e pé-direito mínimo de 2,80m.

f) Portas e esquadrias:

i. porta de acesso simples (0,80 m x 2,10 m), ou dupla (1,60 m x 2,10 m) quando em edificação isolada, em aço, PVC ou alumínio, com vidro na parte superior (acima de 1,10 m); e

ii. janelas ocupando área equivalente a 30% da área de piso, de correr com bandeira, em aço, PVC ou alumínio, com nível de desempenho mínimo ou superior, conforme a norma NBR 10.821.

g) Iluminação:

i. tipo plafon, com lâmpada LED 18W, temperatura 3.000 K, a cada 15 m² de sala;

ii. tipo plafon, com lâmpada LED 18W, temperatura 3.000 K, fixada sob a cobertura do pátio, quando exigido, a cada 10 m²;

iii. tipo trilho eletrificado, junto à estante de livros: 0,5 m de trilho e 1 spot a cada 5 m² de sala, com lâmpadas LED temperatura 3.000 K; e

iv. pendentes sobre a mesa coletiva e sobre a mesa telecentro, com lâmpada LED 18W, temperatura 3.000 K.

h) Elétrica e Hidráulica:

i. tomadas de usos geral, uma a cada 4 m² de sala, dispostas junto à mesa telecentro, à mesa coletiva e à área da arquibancada;

ii. tomadas de usos geral, uma a cada 10 m² de pátio coberto, quando exigido, dispostas junto à porta de entrada da biblioteca;

iii. tomada para projetor de vídeo, a 2,40 m de altura;

iv. tomada para modem wifi, em posicionamento evitando fios e cabeamentos aparentes entre equipamentos e fonte;

v. tomada e interruptor para ventilador, segundo localização no projeto;

vi. tomada para purificador de água, segundo localização no projeto; e

vii. ponto de água, para instalação de purificador, segundo localização no projeto.

i) Mobiliário:

i. prateleiras lineares, com 0,30 m de profundidade e 0,40 m de comprimento a cada 1,00 m² de sala, altura máxima de 2,00 m e espaçamento mínimo de 0,30 m;

ii. mesa coletiva (2,00 m x 0,90 m, com 0,73 m de alt.), com tampo em madeira, acabamento envernizado ou formicado;

iii. mesa redonda (1,00 m x 1,00 m, com 0,45 m de alt.), com tampo em madeira, acabamento envernizado ou formicado;

iv. mesa telecentro (0,80 m x 0,60 m, com 0,73 m de alt.), com tampo em madeira, acabamento envernizado ou formicado;

v. módulos multiuso para montagem de arquibancada, do tipo "caixote" fechado (0,30 m x 1,00 m x 0,45 m), um a cada 4 m² de sala, em compensado laminado, acabamento envernizado, formicado ou em tinta esmalte;

vi. armário (0,80 m x 0,45 m, com 1,60 m de alt.) com chaves;

vii. purificador de água;

viii. 4 poltronas tipo puff, coloridos, com enchimento de isopor e revestimento de material impermeável, tipo couro ou similar; e

ix. 7 cadeiras, em polipropileno ou madeira.

j) Banheiros e áreas de apoio: observar a NBR 9050 e legislação aplicável.

l) Letreiro: elemento vertical (totem ou placa) na entrada principal do equipamento para fixação do nome do espaço, na identidade visual exigida, conforme orientação disponibilizada em sítio eletrônico do Ministério das Cidades.

12 - VALORES DE PROVISÃO E UNIDADE HABITACIONAL (redação Anexo V alterada Portaria MCID nº 489 de 19/05/2025)

O valor teto do programa FAR será o que está estabelecido no Anexo V da Portaria 489 de 19/05/2025, conforme quadro abaixo, haja vista que o Município de Mongaguá se enquadra no recorte territorial – categoria C – Terreno considerado de qualificação superior.

RECORTE TERRITORIAL	(1) Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes.		(2) Municípios com população menor que 750 mil e maior ou igual a 300 mil habitantes		(3) Municípios com população menor que 300 mil e maior ou igual a 100 mil habitantes		(4) Municípios com população menor que 100 mil habitantes	
	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa
(A) Grande Metrópole Nacional e Metrópoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	180.500	170.000	178.500	170.000	170.500	163.000	164.500	161.500
(B) Metrópoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	176.000	162.000	169.500	162.000	168.500	158.000	162.500	157.000
(C) Capitais Regionais, Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais	170.500	161.000	168.000	161.000	165.000	157.000	158.000	154.000

A execução do projeto será acompanhada por uma comissão composta pelos seguintes membros:

- 1) Coordenador do Projeto:
- 2) Engenheiro Responsável:
- 3) Fiscal Técnico:
- 4) Representante do Ministério das Cidades/Secretaria de Habitação:

A fiscalização da obra será realizada de acordo com os princípios da Lei nº 14.133/2021 com monitoramento contínuo, relatórios periódicos e controle das medições de serviços executados, bem como, garantir a conformidade com os requisitos do Programa Minha Casa Minha Vida.

12.1 Cronograma Estimado e Previsão da Data para Contratação

Cronograma de Execução da Obra (Estimativa)

Etapa da Obra	Início (Estimado)	Término (Estimado)
Processo de Licitação Até a assinatura do contrato	Outubro/2025	Fevereiro/2026
Planejamento e Projeto	Março/2026	Maio/2026
Aprovação de Projeto	Junho/2026	Agosto/2026
Início da Construção	Setembro/2026	Junho/2027
Conclusão da Obra	Julho/2027	Agosto/2027
Entrega das Unidades	Setembro/2027	Dezembro/2027

O prazo real de execução e as condições de entrega serão definidos junto à Caixa Econômica Federal conforme os critérios das Portarias MCID Nº 725 e 726 de 15 de junho de 2023.

13. PADRÕES E NORMAS TÉCNICAS

As obras deverão atender integralmente às **diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)** para empreendimentos de interesse social, obedecendo aos princípios de **qualidade, durabilidade, sustentabilidade e acessibilidade**.

A execução deverá observar as normas da ABNT, os valores referenciais do SINAPI (Caixa/IBGE), e a legislação vigente federal, estadual e municipal aplicável à construção civil e habitação social. Abaixo, segue check-list fornecido pela Caixa econômica Federal conforme atualização da Portaria e para auxiliar no projeto MCMV-FAR além do observado nos itens .8, 9, 10, 11 e 12 deste Termo de Referência.

13.1 – Checklist Documental 2025 – V3

O checklist de documentos para cada etapa de análise de projetos, baseado na Instrução Normativa CAIXA, é essencial para garantir:

- Conformidade: Assegura que todos os documentos exigidos por portarias e pela Instrução Normativa CAIXA sejam apresentados.
- Transparência: Facilita a rastreabilidade e acompanhamento do processo.
- Eficiência: Reduz o tempo de análise ao garantir a disponibilidade de todos os documentos necessários.



ETAPA	TIPO DE DOCUMENTO
PRÉ-ANÁLISE (opcional)	1 FRE HIS em pdf assinado e em excel contendo as seguintes abas:
	1.1 Identificação; Checklist; Terreno - Infraestrutura e Interferências; Terreno - Potenciais Fontes de Contaminação
	1.2 Caracterização
	2 Matrícula do imóvel com certidão atualizada de inteiro teor contendo registro atualizado abrangendo o período mínimo de 10 anos
	3 Levantamento planialtimétrico cadastral
	4 Projeto de implantação e arquitetônico do empreendimento
	5 Layout das unidades padrão e adaptada à acessibilidade universal
6 Declaração do poder público, indicando a construtora selecionada no chamamento público (em caso de doação de terreno com proposta apresentada pela construtora)	
ANÁLISE PRELIMINAR FAR (Doc. Obrigatória)	1 FRE HIS em pdf assinado e em excel contendo as seguintes abas:
	1.1 Identificação; Checklist; Terreno - Infraestrutura e Interferências; Terreno - Potenciais Fontes de Contaminação
	1.2 Caracterização
	1.3 Memorial Descritivo e tipologias
	1.4 Custos e Tabela Área Equivalente - Habitação
	1.5 Custos e Tabela Área Equivalente – Equipamentos comunitários e Infraestrutura incidente e não incidente
	1.6 Quadro Resumo de Custos
	1.7 Cronograma
	2 Declaração do poder público, indicando a construtora selecionada no chamamento público (em caso de doação de terreno com proposta apresentada pela construtora)
	3 Matrícula do imóvel com certidão atualizada de inteiro teor contendo registro atualizado abrangendo o período mínimo de 10 anos



	4 Laudo de Sondagem do terreno de acordo com a NBR 6484 - Solo - Sondagem de simples reconhecimento com SPT - Método de ensaio e NBR 8036
	5 Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado em sistema de coordenada UTM, datum horizontal, SIGRAS 2000
	6 Projetos de implantação e arquitetônico do empreendimento
	7 Projeto de rota acessível
	8 Layout das unidades padrão e adaptada à acessibilidade universal
	9 Projeto de patamarização/terraplenagem com planta baixa e seções transversais contendo a cota de terreno natural e cota final projetada e tabela com indicação do volume movimentado
	10 Projeto de drenagem, considerando os parâmetros da Secretaria Nacional de Saneamento (se for o caso)
	11 Projetos de água e esgoto, com a indicação do esquemático das linhas, diâmetro da tubulação e cotas de PV e, se for o caso, demais estudos preliminares de infraestrutura incidente e não incidente, suficientes para quantificação dos serviços
	12 Projeto de Paisagismo (porte da vegetação, indicação das espécies nativas, iluminação, mobiliário urbano, área de recreação, tratamento de pisos e espaços sombreados)
	13 Quadros I e II da NBR 12.721 (para condomínios)
	14 Levantamento Básico conforme Guia de Sustentabilidade Ambiental CAIXA e NBR 15.515
	15 Projeto de arquitetura com nível de intervenção contendo partes a construir e partes a demolir, no caso de proposta de requalificação (retrofit)
	16 Laudo / Diagnóstico completo do Edifício (retrofit)
	17 Certidão de registro da construtora no CREA/CAU
	18 Certificado de qualificação da construtora no PBQP-H, nível conforme acordo setorial
	19 Certidão de Acervo Técnico (CAT), para construtoras que não operam com a CAIXA, ou Realização de Obras, compatíveis com o porte do empreendimento proposto
ANÁLISE DEFINITIVA	1 FRE HIS completa (em pdf assinado e em excel) contendo as seguintes abas:
	1.1 Identificação; Checklist; Terreno - Infraestrutura e Interferências; Terreno - Potenciais Fontes de Contaminação
	1.2 Caracterização
	1.3 Memorial Descritivo e tipologias
	1.4 Custos e Tabela Área Equivalente - Habitação
	1.5 Custos e Tabela Área Equivalente – Infraestrutura e Equipamentos comunitários

	1.6 Quadro Resumo de Custos
	1.7 Cronograma
	2 Declaração do poder público, indicando a construtora selecionada no chamamento público (em caso de doação de terreno com proposta apresentada pela construtora)
	3 Matrícula do imóvel com certidão atualizada de inteiro teor contendo registro atualizado abrangendo o período mínimo de 10 anos
	4 Matrícula da área em nome do ente público ou da concessionária ou Termo de Doação ao ente público ou à concessionária (em caso de execução de ETE/ETA/EEE/Reservatório externo)
	5 Laudo de Sondagem do terreno de acordo com a NBR 6484 - Solo - Sondagem de simples reconhecimento com SPT - Método de ensaio e NBR 8036 - Programação de sondagens de simples reconhecimento do solo para fundações de edifícios – Procedimento (dispensado nos casos de requalificação (retrofit) e unidades pulverizadas, dentro da modalidade “Elaboração de Projeto” do FDS)
	6 Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado em sistema de coordenada UTM, datum horizontal, SIGRAS 2000 (dispensado na modalidade “Elaboração de Projeto” do FDS quando o terreno tiver obtido qualificação superior, sem parcelamento de solo e com suficiência de descrição do terreno na matrícula, e nos casos de requalificação (retrofit) e unidades pulverizadas, quando então pode-se apresentar somente Planta de situação do empreendimento)
	7 Projetos de implantação e arquitetônico do empreendimento (com demonstração de capacidade de atendimento de áreas verdes e arborização)
	8 Projeto de rota acessível
	9 Layout das unidades padrão e adaptada à acessibilidade universal
	10 Projeto de patamarização/terraplenagem com planta baixa e seções transversais contendo a cota de terreno natural e cota final projetada e tabela com indicação do volume movimentado
	11 Projeto de drenagem, considerando os parâmetros da Secretaria Nacional de Saneamento (se for o caso)
	12 Projetos de água e esgoto, com a indicação do esquemático das linhas, diâmetro da tubulação e cotas de PV e, se for o caso, demais estudos preliminares de infraestrutura incidente e não incidente, suficientes para quantificação dos serviços
	13 Declaração de regularidade do local de descarte do bota fora, se for o caso
	14 Quadros I e II da NBR 12.721 (para condomínios)
	15 Carta ou Declaração de viabilidade de atendimento das concessionárias de energia elétrica, água e esgoto, contendo as diretrizes básicas
	16 Outorga Prévia (caso seja prevista captação de água por poço subterrâneo ou lançamento de efluentes tratados em cursos de água)

	17 Levantamento Básico e Investigação Confirmatória conforme orientações do Guia de Sustentabilidade Ambiental CAIXA e NBR 15.515 (se for o caso)
	18 Laudo geotécnico para empreendimentos concentrados com necessidade de execução de taludes e contenções, alagáveis e/ou solos com suspeita de resistência insuficiente
	19 Projeto de arquitetura com nível de intervenção contendo partes a construir e partes a demolir, no caso de proposta de requalificação (retrofit)
	20 Laudo / Diagnóstico completo do Edifício (retrofit)
	21 Laudo de Elevadores, se for o caso, para propostas de requalificação (retrofit)
	22 Elevadores apenas p/ municípios com mais de 750 mil habitantes e qualificação superior. Apresentar contratação de manutenção preventiva e corretiva por sessenta meses.

14. DA CLASSIFICAÇÃO DAS EMPRESAS

A classificação das empresas proponentes se dará por ordem decrescente do somatório de pontos obtidos na análise de 05 (cinco) parâmetros técnicos, financeiros e operacionais.

$$NF = \frac{(P.CTO + P.CTRT + P.PBQP-H + P.CEF + P.IC)}{5}$$

Onde:

NF: Nota final da empresa;

P.CTO: Pontuação obtida de acordo com a capacidade técnica – operacional;

P.CTRT: Pontuação obtida de acordo com a capacidade técnica do responsável técnico pela obra;

P.PBQP-H: Pontuação obtida de acordo com a qualificação da empresa no Programa;

P.CEF: Pontuação obtida de acordo com a análise dos índices financeiros especificados;

P.IC: Pontuação por incremento condominial.



14.1 - Quadro de Capacidade Técnico – Operacional (CTO).

As proponentes serão pontuadas conforme tabela abaixo:

Quantidades de UHs	Pontos (P.CTO)
201 ou mais	10
Entre 151 e 200	6
Entre 101 e 150	4
Entre 51 e 100	2
50 ou menos	0

14.2 - Capacidade Técnica do Responsável Técnico pela Obra (CTRT).

Apresentação de atestados de capacidade técnica em nome do profissional responsável técnico pela obra, de acordo com o item 7.2.2. As proponentes serão pontuadas conforme tabela abaixo:

Quantidades de UHs	Pontos (P.CTRT)
201 ou mais	10
Entre 151 e 200	6
Entre 101 e 150	4
Entre 51 e 100	2
50 ou menos	0

14.3 - Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).

As proponentes serão pontuadas conforme tabela abaixo:

Nível de Qualificação	Pontos (P.PNQP-H)
A	10
B	6
Termo de adesão	2

14.4 - Capacidade Econômico – Financeira (CEF)

Demonstração, por meio dos índices de Liquidez corrente, liquidez geral e grau de endividamento, conforme item 7.2.4. A nota para este parâmetro será obtida pela média aritmética das notas obtidas para cada um dos índices, de acordo com a tabela abaixo:

ILG	ILC	GE	Pontos (P.CEF)
1,20 ou mais	4,5 ou mais	10% ou menos	8
Entre 1,15 e 1,19	Entre 3,50 e 4,49	Entre 11% e 20%	6
Entre 1,09 e 1,14	Entre 2,50 e 3,49	Entre 21% e 30%	4
Entre 1,00 e 1,08	Entre 1,00 e 2,49	Entre 31% ou mais	2

14.4.1 - A apresentação do cálculo do índice de Liquefez Geral (ILG), utilizando os dados do Balanço Patrimonial, deverá demonstrar possuir índice igual ou maior que 1,00(um). O cálculo deverá ser efetuado segundo a fórmula descrita no subitem 7.2.4 e até a segunda casa decimal, arredondando-se a segunda casa para mais sempre que a terceira casa for igual ou maior que 5(cinco).

14.4.2 - A apresentação do cálculo do índice de Liquidez Corrente (ILC), utilizando os dados do Balanço Patrimonial, deverá demonstrar possuir índice igual ou maior que 1,00 (um). O cálculo deverá ser efetuado segundo a fórmula descrita no subitem 7.2.4 e até a segunda casa decimal, arredondando-se a segunda casa para mais sempre que a terceira casa for igual ou maior que 5 (cinco).

14.4.3 - A apresentação do cálculo do Grau de Endividamento (GE), utilizando os dados do Balanço Patrimonial. O cálculo deverá ser efetuado segundo a fórmula descrita no subitem 7.2.4 e até a segunda casa decimal, arredondando-se a segunda casa para mais sempre que a terceira casa for igual ou maior que 5 (cinco).



14.5 - Qualificação por Incremento no Condomínio (P.IC).

As proponentes serão pontuadas por incremento no condomínio, de maneira a valorizar a UH tanto em conforto interno, externo, lazer e outros. Cada item será computado e pontuado conforme tabela abaixo:

Quantificação por Incremento	Pontos (P.IC)
11 ou mais	10
9 a 10	8
6 a 8	6
3 a 5	4
1 a 2	2
0	0

No caso de ocorrer empate entre duas ou mais empresas, após apuração final, a classificação será efetuada tendo como critério de desempate o Item 14.5 QUALIFICAÇÃO POR INCREMENTO NO CONDOMÍNIO (P.IC).

Permanecendo o empate na pontuação, será levado em relevância o maior valor dos investimentos no incremento do condomínio.

15. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

15.1 - A Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Mongaguá expedirá à proponente vencedora o "ATESTADO DE SELEÇÃO", de acordo com o modelo constante do Anexo, que a credenciará junto ao Agente Financeiro.

15.2 - De posse do ATESTADO DE SELEÇÃO a empresa classificada em primeiro lugar deverá apresentar diretamente ao AGENTE FINANCEIRO, para análise e aprovação da operação, os projetos, memoriais descritivos, orçamentos e cronograma físico – financeiro do empreendimento, junto com os eventuais documentos exigidos pelo AGENTE FINANCEIRO.

15.3 - A seleção da empresa participante do presente Edital de Chamamento Público não implicará na sua contratação pelo AGENTE FINANCEIRO. A contratação dependerá da aprovação pelo AGENTE FINANCEIRO, dos projetos e documentos pertinentes a proposta e sua adequação às diretrizes do Programa "Minha Casa Minha Vida - PMCMV e também observada à legislação Municipal vigente.

15.4 - A esta Prefeitura não caberá qualquer responsabilidade decorrente da não contratação da empresa pelo AGENTE FINANCEIRO, qualquer que seja a razão alegada, figurando a empresa classificada como única e completa responsável pelo atendimento às exigências formuladas pelo AGENTE FINANCEIRO.

15.5. A empresa selecionada deverá assumir o custo associado à elaboração de sua proposta, não lhe assistindo qualquer indenização pela aquisição dos elementos necessários à organização e apresentação da mesma.

15.6. O contrato a ser firmado com a empresa classificada, cuja operação for aprovada, obedecerá às condições estabelecidas pelo AGENTE FINANCEIRO, sendo de única e exclusiva responsabilidade da empresa o cumprimento das cláusulas e condições pactuadas, desobrigando-se a esta Prefeitura de toda e qualquer responsabilidade decorrente do ajuste.

15.7 - Esta Prefeitura se compromete a deixar o terreno objeto deste Chamamento livre de ocupação e de qualquer ônus para que o empreendimento seja realizado.

15.8 - Esta Prefeitura se compromete a adotar todos os procedimentos que lhe competirem, necessários à viabilização do empreendimento, em especial a alienação dos imóveis sobre os quais serão implantados os empreendimentos deste Edital, ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR), de acordo com as prescrições da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023 e suas alterações.

16. FONTE DE RECURSOS

16.1 - Os recursos a serem utilizados para a execução deste empreendimento serão provenientes do Orçamento Geral da União, dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida (FAR) - PMCMV.



17. DA PROPOSTA

17.1. A empresa selecionada deverá no prazo máximo de cinco dias úteis comparecer à Sede Regional do AGENTE FINANCEIRO para receber as orientações técnicas quanto às condições básicas para a apresentação da proposta para análise.

17.2. A proposta deverá ser apresentada ao AGENTE FINANCEIRO, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da expedição do referido ATESTADO DE SELEÇÃO (Anexo C), junto com os documentos exigidos no Programa Minha Casa, Minha Vida, necessários à aprovação do Empreendimento pelo AGENTE FINANCEIRO.

17.3. Concomitante com o processo de aprovação dos projetos no AGENTE FINANCEIRO, a empresa selecionada deverá também apresentar os projetos para aprovação dos órgãos competentes desta Prefeitura, arcando inclusive com o custo de eventuais alterações solicitadas nos projetos a fim de adequá-los as legislações municipais pertinentes.

17.4. A empresa selecionada terá o prazo de 90 (noventa) dias, contados da expedição do ATESTADO DE SELEÇÃO, para contratação com o AGENTE FINANCEIRO, findo este prazo sem que a empresa tenha conseguido cumprir todas as etapas necessárias para a formalização da contratação esta Prefeitura poderá considerá-la desclassificada independente de qualquer notificação, e será chamada a empresa classificada em segundo lugar no Chamamento.

17.5. O prazo acima estipulado poderá ser alterado excepcionalmente a critério desta Prefeitura caso a empresa comprove que os fatos que motivaram o atraso na entrega da documentação tenham sido causados por fatores estranhos à sua gerência.

17.6. Os quantitativos e preços que comporão o orçamento proposto são de responsabilidade da empresa selecionada, não podendo esta, no futuro, arguir quanto ao desconhecimento de serviços necessários, imprevistos, eventuais ou qualquer outro que venha a onerar o valor global do empreendimento.



17.7. O prazo para a execução dos empreendimentos será de até 24 meses.

18. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Quaisquer esclarecimentos e/ou informações complementares sobre o presente certame poderão ser obtidas pelo representante legal da empresa, através do e-mail do Agente de Contratação cadastrado na Plataforma BBMNET.

18.2. Os esclarecimentos serão transmitidos a todas as proponentes por escrito, através de e-mail (que deverá ser fornecido pelas empresas).

18.3. As empresas devem ter pleno conhecimento das disposições constantes do Edital e seus anexos, bem como de todas as suas condições, não podendo invocar nenhum desconhecimento, como elemento impeditivo da formulação de sua proposta, salvo as impugnações apresentadas na forma da Lei.

18.4. Após a aprovação do projeto nesta Prefeitura e seu envio ao agente financeiro, havendo necessidade de alteração do mesmo o projeto deverá ser submetido a nova análise da Prefeitura.

18.5. A seleção na forma preconizada neste Edital somente terá eficácia se o Contrato com a AGENTE FINANCEIRO for formalizado, não cabendo ressarcimento em qualquer hipótese, de qualquer quantia despendida pelas empresas interessadas em atender este Chamamento Público.

18.6. Esta Prefeitura poderá revogar a convocação por interesse público, devendo anulá-la por ilegalidade, sempre em decisão fundamentada, nos termos da alínea d, do inciso I, artigo 165 da Lei nº 14.133/21 e alterações.

18.7. Esta Prefeitura poderá, em qualquer fase da convocação, proceder à promoção de diligências destinadas a esclarecer ou a complementar a instrução do processo, vedada a inclusão de documento ou informação que deveria constar originalmente da proposta.



18.8. A contagem de prazos, sempre será feita em dias corridos, excluindo-se o dia de início e incluindo-se o dia do vencimento.

18.9. Caso a CEC constate a participação de empresa consorciada, concordatária ou suspensa, no decorrer do procedimento licitatório, procederá à sua desclassificação.

18.10. Qualquer proponente poderá ser alijada do certame, em qualquer fase, se a CEC tiver conhecimento de fato desabonador à sua habilitação jurídica, regularidade fiscal, qualificação econômico-financeira e qualificação técnica, não apreciados pela CEC, supervenientes, ou só conhecidos após o julgamento.

18.11. As empresas participantes assumirão integral responsabilidade pelos danos que causarem a esta Prefeitura e a terceiros, por si ou seus sucessores e representantes, isentando esta Prefeitura de qualquer ônus.

18.12. Ao participar da presente convocação a proponente assume integral responsabilidade pela autenticidade e veracidade de todos os documentos e informações prestados, respondendo na forma da lei por qualquer irregularidade constatada. A empresa participante deste certame fica obrigada a manter, durante todo o decorrer do procedimento de escolha todas as condições de habilitação e qualificação exigidas por esta Prefeitura e pelo AGENTE FINANCEIRO.

18.13. Os encargos e obrigações de natureza trabalhista, inclusive quanto à insalubridade e periculosidade, previdenciária, acidentária, tributária, administrativa e civil, decorrente da execução dos serviços objeto da contratação deste Edital, correrão por conta exclusiva da contratada e de seus subcontratados, quando autorizados.

18.14. Todos os elementos fornecidos por esta Prefeitura, que compõem o presente Termo de Referência e seus Anexos, são complementares entre si.

18.15. Fica eleito o Foro da Comarca de Mongaguá – SP, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para serem dirimidas possíveis dúvidas e questões oriundas deste Chamamento.

18.16. Integram o presente Termo de Referência os seguintes Anexo:

ANEXOS

ANEXO A - Localização do Terreno;

ANEXO B – Matrículas: 27.475, 27.476 e 27.477

ANEXO C - Minuta do Atestado de Seleção.

ANEXO D - Portaria MCID nº 724 de 15/06/2023 (compilada)

ANEXO E - Portaria MCID nº 725 de 15/06/2023 (compilada)

ANEXO F - Portaria MCID nº 489 de 19/05/2025

Sermão Felício

f

ANEXOS

ANEXO A - Localização do Terreno;

ANEXO B – Matrículas: 27.475, 27.476 e 27.477

ANEXO C - Minuta do Atestado de Seleção.

ANEXO D - Portaria MCID nº 724 de 15/06/2023 (compilada)

ANEXO E - Portaria MCID nº 725 de 15/06/2023 (compilada)

ANEXO F - Portaria MCID nº 489 de 19/05/2025

Leonardo Felij