



**ASSESSORIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO,
DESENVOLVIMENTO URBANO E POSTURAS**

Rua Miguel Prisco, 288 - Centro
atgabinete@ribeiraopires.sp.gov.br | (11) 4828-9800



TERMO DE REFERÊNCIA

CHAMAMENTO PÚBLICO - CONJUNTO HABITACIONAL - FAR

OBRA: Conjunto Habitacional

LOCAL: Ribeirão Pires - SP

TIPO: Conjunto Habitacional de Interesse Social em Blocos de Apartamentos

RIBEIRÃO PIRES – SÃO PAULO



ASSESSORIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO, DESENVOLVIMENTO URBANO E POSTURAS

Rua Miguel Prisco, 288 - Centro
atgabinete@ribeiraopires.sp.gov.br | (11) 4828-9800



1. Objeto

PRÉ-QUALIFICAR empresas do ramo da construção civil interessadas na produção de Conjunto Habitacional de Interesse Social em formato de condomínio vertical, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, para atendimento dos inscritos na Secretaria de Assistência, Participação e Inclusão Social, os quais se enquadrem na Faixa Urbano 1 constante no artigo 5º, inciso da Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e demais normativas do Agente Financeiro Oficial do PMCMV.

1.1. Especificações do Objeto

A empresa selecionada será responsável por fornecer os projetos executivos, memorial descritivo, orçamentos e todos os documentos técnicos, bem como providenciar suas aprovações nos órgãos competentes. Os projetos devem ser desenvolvidos em observância às normas técnicas vigentes, bem como as diretrizes estabelecidas pelo Ministério das Cidades no âmbito do Programa MCMV.

Deverá ser apresentado, no ato do chamamento, proposta técnica para o lote abaixo discriminado:

LOTE	NOME EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	QTDE. UHS
Único	Empreendimento Habitacional de Interesse Social – Jardim Serrano	Loteamento Jardim Serrano – Avenida dos Manacás	114
Previsão Futura	Empreendimento Habitacional de Interesse Social – Jardim Serrano	Loteamento Jardim Serrano – Avenida dos Manacás	286

A empresa selecionada será responsável pela elaboração e apresentação dos projetos e documentos necessários à viabilização do empreendimento junto à Caixa Econômica Federal autorizados para contratação do financiamento, segundo as exigências do Programa Minha Casa Minha Vida / FAR.



ASSESSORIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO, DESENVOLVIMENTO URBANO E POSTURAS

Rua Miguel Prisco, 288 - Centro
atgabinete@ribeiraopires.sp.gov.br | (11) 4828-9800



A empresa deverá providenciar todos os projetos que se fizerem necessários, conforme especificado no Edital e nas diretrizes da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, responsabilizando-se por sua aprovação em todas as instâncias e órgãos competentes e sua adequação ao Programa MCMV, sendo que tais projetos deverão ser doados, sem encargo, ao Município, em formato digital editável.

A seleção do proponente mutuário será feita exclusivamente, com base na relação de Inscrições do Cadastro Único realizado pela Secretaria de Assistência, Participação e Inclusão Social na data de publicação do resultado do certame, segundo os preceitos da Lei.

Deverá ser garantido que, do total de unidades habitacionais construídas, no mínimo, 5% (cinco por cento) sejam adaptadas ao uso por pessoas com deficiência e 3% (três por cento) para idosos, em atendimento ao Plano Municipal da Pessoa com Deficiência, Plano Municipal dos Direitos da Pessoa Idosa e Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023.

Os cadastros serão indicados pela Secretaria de Assistência, Participação e Inclusão Social e encaminhados à Caixa Econômica Federal para fins de análise de crédito e formalização de processo de aquisição da respectiva unidade habitacional.

2. Áreas de Intervenção

A área de intervenção, objeto deste Termo de Referência, consiste no terreno:

114 Unidades Habitacionais - Terreno de inscrição imobiliária 343-21-35-0564-02-0000, matrícula 40.904, de propriedade do Município de Ribeirão Pires – SP, localizado no Loteamento Jardim Serrano, com metragem total de 72.554,39m²;

3. Justificativa

Considerando o objeto desta contratação, é imprescindível a questão da moradia e sem dúvida, um dos principais desafios do desenvolvimento, pois é essencial, urgente e complexo, sem o qual é difícil exercer outros direitos. O Projeto teve início a partir da identificação da demanda por habitação em nosso município. A crescente “fila” no cadastro habitacional municipal é preocupante e exige muita atenção do poder público. A partir de Janeiro de 2023 com o lançamento do novo Minha Casa, Minha vida, foi iniciada um novo desafio: trazer o programa para o município de Ribeirão Pires a fim de minimizar a busca por moradia da população de Ribeirão Pires. O projeto prevê a doação do terreno ao FAR – Fundo de Arrendamento Residencial e, a partir disso o Ministério das Cidades juntamente com o FAR e Caixa Econômica Federal subsidiam as residências, sem ônus ao Município.

Departamento de Regularização Fundiária – Rua Miguel Prisco nº 288 – Centro - Ribeirão Pires – SP



ASSESSORIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO, DESENVOLVIMENTO URBANO E POSTURAS

Rua Miguel Prisco, 288 - Centro
atgabinete@ribeiraopires.sp.gov.br | (11) 4828-9800



O Custo de produção, projetos e fiscalização não são do município. Com a publicação da PORTARIA MCID Nº 1.482, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2023 - reconhecendo os imóveis apresentados, deu-se início ao processo de chamamento público para credenciamento de empresa(as) para viabilizar a futura construção das unidades habitacionais.

4. Do Seguro e Garantia Pelo Executante Construtor

Conforme o art. nº 20 da Portaria MCID nº 724 de 2023, será exigida da empresa do setor da construção civil executora do empreendimento habitacional a contratação de apólice de Seguro Garantia Executante Construtor (SGC) com os seguintes requisitos:

- a) O SGC tem como objetivo garantir a conclusão do empreendimento habitacional, assumindo como tomador a construtora e como segurado o FAR, representado pelo Agente Financeiro (Caixa Econômica Federal);
- b) A cobertura do seguro de que trata o caput deve representar a importância segurada de, no mínimo, 15% (quinze por cento) do custo de construção visando à retomada da obra sinistrada e a contratação de construtor substituto para que este conclua o empreendimento habitacional;
- c) A apólice do SGC deve estar vigente a partir do início da vigência do contrato para construção do empreendimento habitacional até a conclusão da obra;
- d) Deverá ser disponibilizado à seguradora o conjunto de projetos e informações técnicas do empreendimento, assim como os dados financeiros e patrimoniais da construtora;
- e) A apólice deve prever prazo máximo de retomada de obras em 120 (cento e vinte) dias contados a partir do término da regulação do sinistro;
- f) A contratação do seguro não eximirá o construtor de suas responsabilidades, impostas pela legislação e pelo contrato para produção das unidades habitacionais.

Caberá ao Agente Financeiro responsável pelo acompanhamento do contrato a observância aos cronogramas de obras originalmente previstos e, na hipótese do inadimplemento na execução dos serviços:

- i- acionar a seguradora sobre a ocorrência do sinistro; e
- ii- providenciar a retirada da construtora original do canteiro de obras e a imediata contratação do serviço de vigilância do empreendimento.

5. Valores



ASSESSORIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO, DESENVOLVIMENTO URBANO E POSTURAS



Rua Miguel Prisco, 288 - Centro

atgabinete@ribeiraopires.sp.gov.br | (11) 4828-9800

A Portaria nº 725, de 15 de junho de 2023, na Tabela 1 de seu Anexo V, estipula, para municípios com população entre 100 mil e 300 mil habitantes, o valor máximo de provisão de unidade habitacional de R\$155.000,00 por apartamento. Em se tratando de terrenos com qualificação superior, conforme inciso I do item 1.1, pode-se extrapolar o valor em 10% (dez por cento). Ainda, o item 1.3 dispõe que, na hipótese de doação de terreno, os valores estipulados deverão descontar a fração do valor de avaliação de mercado do terreno doado por unidade habitacional, salvo se ele for revertido ao aumento de sua área útil em, no mínimo, 4 (quatro) metros quadrados.

Sendo assim, o município de Ribeirão Pires se enquadra como região metropolitana da grande metrópole nacional, e tendo as três propostas sido selecionadas com enquadramento superior, tem-se o valor MÁXIMO de **R\$170.500,00 (cento e setenta mil e quinhentos reais) por unidade habitacional.**

O montante a ser pago à construtora selecionada, quando de sua contratação, será repassado pelo Agente Executor do Programa – Caixa Econômica Federal, cujos valores correspondentes por empreendimento são dispostos na tabela abaixo:

Tabela 2 – Valores por empreendimento

LOTE	UN.	Nº UNIDADES HABITACIONAIS	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL EMPREENDIMENTO
Lote Único	Unidade Habitacional com 44m ²	114	R\$155.000,00	R\$17.670.000,00
Previsão Futura	Unidade Habitacional com 44m ²	286	R\$155.000,00	R\$44.330.000,00
Valor Global		400		R\$62.000.000,00

Estes valores deverão incluir:

- Elaboração dos Projetos Básicos e Executivos, bem como dos licenciamentos e levantamentos necessários à elaboração dos projetos e viabilização do empreendimento;
- Elaboração de orçamento a partir dos projetos e das especificações, respeitando o valor total estabelecido por unidade habitacional, conforme Portaria MCID nº 725/2023;
- Elaboração de documentos necessários à contratação do objeto pelo Agente Financeiro, conforme normativos do MCID e atos expedidos pelo Agente Operador do Programa;



ASSESSORIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO, DESENVOLVIMENTO URBANO E POSTURAS

Rua Miguel Prisco, 288 - Centro
atgabinete@ribeiraopires.sp.gov.br | (11) 4828-9800



- d) Construção das unidades habitacionais, com sua devida infraestrutura e urbanismo do entorno, conforme sugestões de implantação do Anexo I deste Termo de Referência;
- e) Construção dos equipamentos e infraestrutura necessários ao funcionamento do condomínio, dentre eles: vias internas, salão de festa, guarita/sala do síndico, playground, quadras esportivas e outros.
- f) Tributos e despesas de legalização do empreendimento habitacional;
- g) Trabalho Social, correspondente a 2% (dois por cento) do valor do empreendimento, para edifícios multifamiliares;
- h) Execução de infraestrutura interna, construção de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), Estação de Tratamento de Água (ETA) e/ou Estações Elevatórias, quando for o caso;
- i) Adaptação de unidades habitacionais ao uso de pessoa com deficiência, de idoso ou de pessoa com mobilidade reduzida, quando necessário e nas quantidades indicadas pela legislação municipal, até a entrega do empreendimento;
- j) Ligações às redes de água e/ou esgoto e de energia elétrica antes da entrega do empreendimento;
- k) Registros, averbações, licenças e documentações necessárias à legalização e entrega do empreendimento, inclusive individualização das matrículas da unidade habitacional e constituição de condomínio, quando couber;
- l) Obtenção de Habite-se da obra, antes da entrega do empreendimento;
- m) Guarda do canteiro de obras no período que se inicia na contratação do empreendimento até 60 (sessenta) dias após a sua conclusão e legalização;
- n) Vistoria das unidades habitacionais com as famílias beneficiárias 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;
- o) Obrigações relativas ao Seguro Garantia Executante Construtor, conforme disposto na Portaria MCID nº 724/2023.

Caberá a proponente equalizar todos os custos entre todas e quaisquer despesas para projetos, produção e entrega do empreendimento, de forma que não ultrapasse o “valor unitário proposto de aquisição pelo FAR da UH”, inclusive na possibilidade de redução na quantidade de unidades habitacionais previstas, em razão de exigência para aprovação do projeto pelos órgãos competentes ou do Agente Financeiro. O montante a ser pago para a empresa selecionada será realizado nos termos do contrato a ser firmado com o Agente Financeiro.

6. Dos Repasses Financeiros

O repasse dos valores financeiros será realizado pelo Agente Financeiro Oficial – Caixa



ASSESSORIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO, DESENVOLVIMENTO URBANO E POSTURAS

Rua Miguel Prisco, 288 - Centro
atgabinete@ribeiraopires.sp.gov.br | (11) 4828-9800



Econômica Federal, nos termos do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – PMCMV, e se dará através de contrato a ser firmado entre a empresa credenciada e o **Agente Financeiro**.

Fica sob responsabilidade da Credenciada todo o trâmite referente a análise técnica, financeira e jurídica junto ao Agente Financeiro para formalização do contrato referido no item 8.1 deste documento.

7. Da Visita Técnica

Para participação no presente CHAMAMENTO PÚBLICO é facultativo a Visita Técnica da empresa interessada ao local do terreno para conhecimento do mesmo, ocasião caso ocorra lhe será fornecido conforme **Anexo II - Atestado de Visita Técnica** do cumprimento desta exigência,

A Visita Técnica terá por finalidade o conhecimento da área e condições locais pertinentes à execução da obra e demais esclarecimentos necessários à futura execução do objeto e atesta que a empresa interessada recebeu os documentos e tomou conhecimento de todas as informações e condições para o cumprimento das obrigações objeto deste CHAMAMENTO.

A realização de vistoria prévia será acompanhada por servidor designado para esse fim, no período de segunda à sexta-feira, das 09:00 horas às 16 horas, podendo ser agendada por telefone: (11) 4828-9860, na Secretaria de Meio Ambiente e Bem Estar Animal.

Serão disponibilizados data e horário diferentes aos interessados em realizar a vistoria prévia. Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

A empresa licitante, a seu critério, poderá declinar da visita, sendo neste caso, necessário apresentar declaração formal assinada pelo responsável técnico, sob as penalidades da lei, que tem pleno conhecimento das condições e peculiaridades inerentes à natureza dos trabalhos, e sobre o local dos serviços, assumindo total responsabilidade por esta declaração, ficando impedida no futuro de pleitear por força do conhecimento declarado, quaisquer alterações contratuais, de natureza técnica e ou financeira.



ASSESSORIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO, DESENVOLVIMENTO URBANO E POSTURAS

Rua Miguel Prisco, 288 - Centro
atgabinete@ribeiraopires.sp.gov.br | (11) 4828-9800



A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo o contratado assumir os ônus dos serviços decorrentes.

8. Das Condições Para Participação

8.1. Das Condições Para Participação no Processo de Chamamento

Poderão participar do presente credenciamento pessoas jurídicas do ramo da construção civil, que estejam legalmente estabelecidas na forma da Lei, para a produção de unidades habitacionais, que apresentem corretamente a documentação exigida, concordando com as normas e regulamentos aplicáveis ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, conforme condições do edital.

Independentemente de declaração expressa, a manifestação do interesse em participar do presente CREDENCIAMENTO implicará na submissão às normas vigentes e a todas as condições estipuladas no Edital e em seus anexos.

Não poderão pleitear a participação e/ou serão desclassificadas do credenciamento público:

- a) Aqueles que não atenderem às exigências e condições do edital e seus anexos;
- b) Empresas Concordatárias, ou que estejam submetidas a processo de recuperação judicial, salvo neste caso, desde que comprove mediante certidão do juízo da recuperação condições financeiras para atender o objeto da contratação, ou extrajudicial, ou em processo de falência, sob concurso de credores, em dissolução ou em liquidação;
- c) Empresas punidas com suspensão do direito de licitar ou contratar com a Administração Pública Municipal, durante o prazo estabelecido para a penalidade;
- d) Empresas que tenham sido declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, durante o prazo estabelecido para a penalidade;
- e) Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade credenciante ou com agente público que desempenhe função no credenciamento ou atue Departamento de Regularização Fundiária – Rua Miguel Prisco nº 288 – Centro - Ribeirão Pires – SP



ASSESSORIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO, DESENVOLVIMENTO URBANO E POSTURAS

Rua Miguel Prisco, 288 - Centro
atgabinete@ribeiraopires.sp.gov.br | (11) 4828-9800



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;

f) Agente público do órgão ou entidade credenciante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme § 1º do art. 9º da Lei nº 14.133/2021;

g) Empresas do setor de construção civil, bem como seus representantes, que:

g.1 não tenham concluído as obras ou a legalização necessária para a entrega de empreendimento habitacional contratado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial; e

g.2 que tenham contrato no âmbito do Fundo de Arrendamento Residencial rescindido em razão de descumprimento contratual;

h) Empresas cujos sócios ou diretores pertençam, simultaneamente, a mais de uma empresa participante do certame;

i) É vedada a qualquer pessoa física ou jurídica, a representação de mais de uma empresa na presente chamada.

Poderão participar pessoas jurídicas que atendam a todas as exigências constantes deste Edital e seus anexos, sendo responsáveis por todos os custos decorrentes da elaboração e apresentação de documentações.

As empresas devem ter pleno conhecimento das disposições constantes deste Edital, bem como de todas as suas condições, não podendo invocar nenhum desconhecimento como elemento impeditivo para formulação de sua documentação, contemplando a observância das normas e regulamentos aplicáveis ao Programa Minha Casa Minha Vida e ao Fundo de Arrendamento Residencial.

8.2. Qualificação Técnica

A empresa do ramo da construção civil interessada em participar do Processo de Seleção, deverá apresentar os seguintes documentos como critérios de qualificação técnica:

a) Certidão de Registro da Pessoa Jurídica e do Responsável Técnico perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou perante o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), da empresa interessada. Quando a empresa for registrada em outro Estado, caso selecionada, deverá apresentar o visto do CREA/PR ou CAU/PR,

Departamento de Regularização Fundiária – Rua Miguel Prisco nº 288 – Centro - Ribeirão Pires – SP



ASSESSORIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO, DESENVOLVIMENTO URBANO E POSTURAS

Rua Miguel Prisco, 288 - Centro
atgabinete@ribeiraopires.sp.gov.br | (11) 4828-9800



antes da assinatura do contrato com o Agente Financeiro;

b) Atestado de capacidade técnica operacional, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, atestando a potencialidade da empresa credenciante em atividades compatíveis com o objeto deste edital. O atestado de capacidade técnica deverá estar acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA e/ou CAU, comprovando a execução de serviços, pertinente e compatível, com as características da presente licitação.

c) Declaração emitida pela Caixa Econômica Federal - CEF indicando o nível atingido (rating) na Análise de Risco de Crédito (GERIC) efetuada por aquela instituição financeiro, sendo aceito o rating mínimo C, bem como sua validade;

d) Certificação no Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil – SiAC – no âmbito do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat - PBQP-H;

9. Da Classificação e Julgamento de Seleção da Empresa

Será selecionada pela Secretaria Meio Ambiente e Bem Estar Animal, para apresentação da proposta definitiva junto ao Agente Financeiro, a Empresa que apresentar a maior nota no somatório da pontuação, seguindo uma ordem de classificação obtida de acordo com os seguintes critérios:



ASSESSORIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO, DESENVOLVIMENTO URBANO E POSTURAS

Rua Miguel Prisco, 288 - Centro
atgabinete@ribeiraopires.sp.gov.br | (11) 4828-9800



QUADRO DE PONTUAÇÃO		
CRITÉRIO	PONTOS	
1 Quanto ao número de unidades habitacionais produzidas e construídas no âmbito de programas de interesse social, no mesmo empreendimento		
1.1	Entre 100 e 500UH	1
1.2	Entre 500 e 1.000 UH	3
1.3	Acima de 1.000 UH	5
2 Quanto ao Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat - PBQP-H e Certificação ISO/9001		
2.1	PBQP-H nível B	2
2.2	PBQP-H nível A	5
3 Quanto à análise de risco de crédito com a Caixa Econômica Federal (GERIC)		
3.1	Rating C	1
3.2	Rating B	3
3.3	Rating BB, A	5
4 Quanto à análise do projeto do empreendimento , implantação, plantas, e cortes.		
4.1 Melhor Projeto	30 pontos	
4.2 Segundo Melhor Projeto	20 pontos	
4.3 Terceiro Melhor Projeto.....	10 pontos	
Pontuação total: 45 pontos		

OBS: anexar documentação comprobatória

As propostas serão classificadas em ordem decrescente a partir das informações contidas no Quadro de Pontuação do empreendimento.

No caso de empate, será realizado sorteio na presença dos representantes das empresas em dia e local designados pela Comissão.

Será desclassificada a empresa participante que deixar de apresentar o Quadro de Pontuação ou deixar de apresentar a documentação comprobatória das informações apresentadas.

10. Acompanhamento da Obra

Supletivamente ao Agente Financeiro, a Secretaria de Meio Ambiente e Bem Estar Animal, poderá acompanhar a execução dos serviços de acordo com os projetos, cadernos de encargos e especificações e cronogramas de obras.



ASSESSORIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO, DESENVOLVIMENTO URBANO E POSTURAS

Rua Miguel Prisco, 288 - Centro
atgabinete@ribeiraopires.sp.gov.br | (11) 4828-9800



11. Especificações Técnicas

As especificações técnicas têm por objetivo orientar a elaboração dos Projetos Executivos e a execução da obra, definindo para tanto os serviços, materiais e processos construtivos a serem utilizados na construção do empreendimento. Para este chamamento, deverão ser observados os requisitos técnicos dispostos na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023 em seus Anexos I (Especificações Urbanísticas), II (Especificações do Projeto do Empreendimento Habitacional), III (Especificações do Projeto da Edificação e da Unidade Habitacional) e IV (Especificações da Obra) e demais normas técnicas.

11.1. Das unidades habitacionais

A área útil construída mínima das Unidades Habitacionais (descontada a área das paredes) será de **44,00m²** (quarenta e quatro metros quadrados), adicionada de varanda com área mínima de **1,50m²** (um metro e cinquenta centímetros quadrados), vedadas sacadas em balanço.

O programa mínimo das unidades habitacionais, bem como as especificações urbanísticas para o empreendimento, segue o estabelecido na Portaria do Ministério das Cidades – MCID nº 725/2023, Anexo III, “Especificações do Projeto da Edificação e da Unidade Habitacional” e deverá ser composto de sala, 2 (dois) dormitórios, cozinha, área de serviço e 1 (um) banheiro completo (lavatório, bacia sanitária e espaço para chuveiro).

O método construtivo e materiais utilizados para a construção do empreendimento deverão ser aprovados pelo Agente Financeiro Oficial do PMCMV.

A execução das extensões das redes externas aos terrenos para abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem, bem como a pavimentação de acesso às unidades habitacionais, serão de inteira responsabilidade da empresa selecionada, e seus custos não poderão onerar o valor final de venda das unidades habitacionais.

O projeto preliminar e básico, deverão ser previamente aprovados pela Secretaria de Meio Ambiente e Bem Estar Animal.



ASSESSORIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO, DESENVOLVIMENTO URBANO E POSTURAS

Rua Miguel Prisco, 288 - Centro
atgabinete@ribeiraopires.sp.gov.br | (11) 4828-9800



11.2. Da documentação técnica

Todos os projetos serão de responsabilidade da empresa selecionada e deverão estar em conformidade com a legislação pertinente, normas técnicas oficiais e regras do PMCMV – FAR, no que lhe compete, além das devidas aprovações nos demais órgãos competentes.

Previamente à elaboração dos projetos de infraestrutura para a execução do empreendimento, a empresa selecionada deverá providenciar os levantamentos topográficos, sondagens e outros que forem necessários, sob sua inteira responsabilidade.

A empresa será responsável por todo o licenciamento ou autorização ambiental necessários para implantação do empreendimento, devendo seguir as normas e legislações vigentes, bem como exigências dos órgãos competentes.

Os quantitativos e preços que comporão os orçamentos a serem apresentados ao Agente Financeiro Oficial do PMCMV são de responsabilidade da Credenciada, não podendo, no futuro, arguir quanto ao desconhecimento de serviços necessários, imprevistos, eventuais ou qualquer outro que venha a onerar o valor de venda das unidades.

Os requisitos para a implementação de empreendimentos habitacionais devem ser observados sem prejuízo do cumprimento das demais condições de contratação dos empreendimentos detalhadas em normativos específicos, bem como da aplicação das Normas Brasileiras - NBR da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT cabíveis, considerando a versão mais recente, e do atendimento à legislação municipal, respeitado o regramento mais rigoroso.

11.3. Do terreno

A Prefeitura do Município da Estância Turística de Ribeirão Pires – SP, efetuará a doação do terreno objeto deste Termo de Referência para o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), por meio de ato específico da legislação municipal, o qual concederá a permissão de uso mediante contrato administrativo com a empresa selecionada.

O terreno destinar-se-á, exclusivamente, para a produção de edifícios habitacionais, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, sendo vedada sua utilização para finalidade diversa da prevista, bem como sua cessão ou transferência para pessoa estranha ao contrato administrativo.



ASSESSORIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO, DESENVOLVIMENTO URBANO E POSTURAS

Rua Miguel Prisco, 288 - Centro
atgabinete@ribeiraopires.sp.gov.br | (11) 4828-9800



A alienação de cada unidade habitacional para o beneficiário final será registrada, após a formalização do contrato de Compra e Venda, ou Doação, para os casos em que se comprovar o recebimento de Benefícios de Prestação Continuada – BPC, na respectiva matrícula.

É proibido à permissionária:

- a) Utilizar o referido imóvel para outro fim que não o descrito no objeto do contrato administrativo;
- b) Transferir, ceder, emprestar ou locar o(s) imóvel(is) objeto(s) do contrato administrativo;
- c) Colocar letreiros, placas, anúncios, luminosos ou quaisquer outros veículos de comunicação no(s) imóvel(is), sem prévia e expressa autorização do órgão competente; e
- d) Desenvolver, no(s) imóvel(is), atividades estranhas à permitida.

É vedada a divulgação e veiculação de publicidade estranha ao uso permitido nos imóveis objeto de Permissão de Uso, exceto a de caráter informativo de atividades próprias das estabelecidas no contrato administrativo.

11.4. Dos beneficiários finais

Os beneficiários finais que poderão adquirir as unidades habitacionais serão os inscritos no cadastro da Secretaria de Assistência, Participação e Inclusão Social, os quais se enquadrem na Faixa Urbano 1 constante no artigo 5º da Lei Federal nº 14620, de 13 de julho de 2023, e normativas do Agente Financeiro Oficial do PMCMV.

Caberá, aos beneficiários finais, atender às condições exigidas pelo Agente Financeiro Oficial para o enquadramento da operação, por meio próprio e individual, na forma da legislação e regras vigentes à época da sua contratação, sob pena de não contratação.

Caberá à credenciada a responsabilidade de gestão do processo de contratação junto ao Agente Financeiro Oficial e da informação à Secretaria Municipal dos beneficiários finais contemplados para baixa no cadastro.



ASSESSORIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO, DESENVOLVIMENTO URBANO E POSTURAS

Rua Miguel Prisco, 288 - Centro
atgabinete@ribeiraopires.sp.gov.br | (11) 4828-9800



12. Das Obrigações

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.

As competências de cada participante do programa são expressamente apresentadas na Portaria MCID nº 724/2023, conforme segue:

- Art. 7º Competências do Órgão Gestor;
- Art. 8º Competências do Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial;
- Art. 9º Competências do Agente Financeiro do MCMV-FAR;
- Art. 10 Competências do Municípios, Estados e Distrito Federal, na qualidade de Ente Público Local apoiador ou proponente do empreendimento habitacional;
- Art. 11 Competências da empresa do setor da construção civil, na qualidade de proponente do empreendimento habitacional;
- Art. 12 Competências da família beneficiária.

13. Das Penalidades

De acordo com as Portarias MCID nº 724, 725 e 727/2023, é de responsabilidade do Agente Financeiro – Caixa Econômica Federal - CEF – a aplicação das penalidades junto ao contrato firmado com a Empresa Credenciada.

14. Considerações Finais

A pré-qualificação das empresas participantes não implicará sua contratação pela Caixa Econômica Federal - CEF. A contratação dependerá da aprovação, pelo órgão, dos

Departamento de Regularização Fundiária – Rua Miguel Prisco nº 288 – Centro - Ribeirão Pires – SP



ASSESSORIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO, DESENVOLVIMENTO URBANO E POSTURAS

Rua Miguel Prisco, 288 - Centro
atgabinete@ribeiraopires.sp.gov.br | (11) 4828-9800



documentos pertinentes às propostas e sua adequação as diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida.

A empresa pré-qualificada e convocada deverá apresentar à CEF, no prazo que ela determinar, as propostas contendo os Projetos Executivos Complementares, Especificações Técnicas, Planilhas Orçamentárias, Aprovação nos órgãos competentes (SABESP, ENEL, Município etc.), e demais documentos solicitados e especificados pela CEF, que completarão a Proposta Comercial, visando análise e contratação da operação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Qualquer alteração necessária do Projeto Básico proposto pela Credenciada deverá ser previamente comunicada, por escrito, à Secretaria de Meio Ambiente e Bem Estar Animal e à CEF, para análise e possível aprovação.

Ribeirão Pires, 18 de abril de 2024.

Silmara Mathias Soares Delfino
Arquiteta
Cau: A1257313

Agostinho Coutinho Gomes
Arquiteto
Cau: A16599-9