



TERMO DE REFERÊNCIA – TR



Sumário

TERMO DE REFERÊNCIA – TR.....	1
1. FINALIDADE	3
2. OBJETO	3
3. FUNDAMENTAÇÃO	4
4. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
5. QUANTITATIVOS E VALORES.....	7
6. ÁREA DAS UNIDADES	8
7. CONTRAPARTIDA MUNICIPAL	8
8. NATUREZA E FORMA DO PROCEDIMENTO	9
9. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO	9
10. IMPEDIMENTOS E VEDAÇÕES	10
11. HABILITAÇÃO.....	11
12. DIRETRIZES ARQUITETÔNICAS E URBANÍSTICAS	12
13. DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA DA PROPOSTA.....	15
14. VISITA TÉCNICA	16
15. CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO	16
16. APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS	18
17. OBRIGAÇÕES DA EMPRESA	18
18. PRAZO PARA PROTOCOLO	18
19. LAUDO DE VIABILIDADE	19
20. VALIDADE DO TERMO DE SELEÇÃO	19
21. PRAZO DE EXECUÇÃO DAS OBRAS	19
22. RESPONSABILIDADES DO MUNICÍPIO	19
23. RESPONSABILIDADES DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	21
24. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE MUNICIPAL.....	21
25. TERMO DE SELEÇÃO	22
26. PUBLICIDADE.....	22
27. RECURSOS ADMINISTRATIVOS	23
28. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA	23
29. ANEXOS DO EDITAL	24
30. CONCLUSÃO	25
31. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E DOCUMENTAIS	26



CHAMAMENTO PÚBLICO PARA
SELEÇÃO DE EMPRESA DO SETOR
DA CONSTRUÇÃO CIVIL PARA
DESENVOLVIMENTO DE PROPOSTA
E FUTURA EXECUÇÃO DE
EMPREENDIMENTO HABITACIONAL
NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA
CASA, MINHA VIDA – FUNDO DE
ARRENDAMENTO RESIDENCIAL –
MCMV-FAR

1. FINALIDADE

1.1. O presente Termo de Referência estabelece as condições, os requisitos de habilitação, as obrigações, os critérios objetivos de classificação e os demais elementos necessários à elaboração do Edital de Chamamento Público destinado à seleção de empresa do setor da construção civil.

1.2. O procedimento será promovido pelo Município de Tramandaí em razão da disponibilização e da posterior doação de imóvel público ao Fundo de Arrendamento Residencial.

1.3. O Chamamento Público:

- a) constitui procedimento administrativo especial de seleção;
- b) não constitui contratação municipal de obra pública;
- c) não resultará em contrato de execução de obras entre o Município e a empresa selecionada;
- d) não implicará pagamento municipal à empresa;
- e) não assegurará direito subjetivo à contratação; e
- f) terá como resultado a emissão de Termo de Seleção.

1.4. A futura contratação dependerá da análise, aprovação e formalização da operação pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de Agente Financeiro e representante do FAR.

2. OBJETO

2.1. Constitui objeto do Chamamento Público a seleção de empresa do setor da construção civil para desenvolver e apresentar, em conjunto com o Município, proposta de empreendimento habitacional composto por 50 unidades habitacionais unifamiliares térreas.

2.2. Cada unidade deverá possuir área útil mínima de 44,00 m².

2.3. O empreendimento deverá compreender:

- a) terraplenagem;
- b) infraestrutura urbana interna;
- c) sistema viário;



- d) pavimentação;
- e) drenagem pluvial;
- f) abastecimento de água;
- g) esgotamento sanitário;
- h) energia elétrica e iluminação;
- i) passeios e rotas acessíveis;
- j) paisagismo e arborização;
- k) equipamentos de uso comum; e
- l) sala de biblioteca comunitária.

2.4. A empresa selecionada será responsável pela elaboração, coordenação, compatibilização, aprovação e licenciamento dos projetos.

Caso a proposta seja contratada pela Caixa Econômica Federal, a empresa será responsável pela execução integral das obras.

2.5. A seleção das famílias beneficiárias será realizada pelo Município conforme as normas do MCMV-FAR, não cabendo à empresa interferência na indicação dos beneficiários.

3. FUNDAMENTAÇÃO

A seleção decorre da necessidade de ampliar a oferta de moradia de interesse social no Município.

Os dados disponíveis indicam:

- a) 11.514 famílias inscritas no CadÚnico;
- b) 9.879 famílias preliminarmente enquadráveis nos critérios de renda do Programa;
- c) 3 famílias beneficiárias de aluguel social;
- d) 4.196 pessoas com deficiência com menos de 60 anos;
- e) 4.015 pessoas idosas, das quais 2.213 possuem deficiência; e
- f) aproximadamente 4.450 pessoas relacionadas a áreas ou contextos vulneráveis.

As 50 unidades correspondem a atendimento parcial da demanda social potencial.

A seleção da empresa constitui etapa necessária à apresentação da proposta perante a Caixa Econômica Federal.



4. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Identificação registral

O empreendimento será implantado em terreno urbano situado no Bairro Litoral, objeto da matrícula atual nº 177.865 do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis de Tramandaí/RS. A matrícula nº 177.865 foi aberta em 17 de junho de 2026 e possui como procedência a matrícula nº 167.001.

O imóvel é constituído por parte do Lote nº 01 da Quadra nº 01, Setor 50, correspondente, segundo o cadastro municipal referido na matrícula, ao atual Lote nº 01-A.

4.2. Área e localização

O imóvel possui área registral de 9.077,46 m² e está situado no quarteirão formado pelas seguintes vias:

- a) Rua Salvador Pereira Guimarães;
- b) Rua Vereador Paulo Francisco Cardoso;
- c) Rua Dorival Pedro Alves; e
- d) Avenida Senador Alberto Pasqualini.

O lote encontra-se a 59,26 m da esquina da Rua Dorival Pedro Alves com a Avenida Senador Alberto Pasqualini.

4.3. Medidas e confrontações

Partindo do vértice V818, o perímetro possui as seguintes medidas e confrontações:

- a) no sentido norte, confronta-se com o Lote nº 01, antiga parte do Lote nº 01 da Quadra nº 01, na distância de 71,95 m, até o vértice V817;
- b) no sentido leste, confronta-se com a Rua Dorival Pedro Alves, na distância de 57,41 m, até o vértice V823;
- c) no sentido sul, confronta-se com o Lote nº 01-B, antiga parte do Lote nº 01 da Quadra nº 01, na distância de 24,00 m, até o vértice V824;
- d) no sentido leste, confronta-se com o Lote nº 01-B, na distância de 12,00 m, até o vértice V825;
- e) no sentido norte, confronta-se com o Lote nº 01-B, na distância de 9,00 m, até o vértice V821;
- f) no sentido leste, confronta-se com o Lote nº 01-C, antiga parte do Lote nº 01 da Quadra nº 01, na distância de 48,00 m, até o vértice V820;
- g) no sentido sul, confronta-se com a Rua Vereador Paulo Francisco Cardoso, na distância de 84,31 m, até o vértice V819; e
- h) no sentido oeste, confronta-se com o Lote nº 01, antiga parte do Lote nº 01 da Quadra nº 01, na distância de 120,00 m, até o vértice V818, ponto inicial da descrição.



4.4. Titularidade

O imóvel encontra-se registrado em nome do Município de Tramandaí, inscrito no CNPJ sob o nº 88.771.001/0001-80.

A matrícula informa que o imóvel não possui número de inscrição municipal.

4.5. Documentação registral complementar

Antes da publicação do Edital, deverão ser juntados:

- a) certidão ou cópia autenticada da matrícula nº 177.865;
- b) certidão atualizada de ônus reais;
- c) certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, quando aplicável;
- d) comprovação da inexistência de restrição incompatível;
- e) avaliação atualizada do imóvel; e
- f) manifestação jurídica sobre a doação ao FAR.

4.6. Capacidade urbanística

A área de 9.077,46 m² deverá ser submetida a estudo urbanístico e estudo preliminar de implantação.

A publicação do Edital ficará condicionada à demonstração de que o imóvel comporta:

- a) 50 unidades com área útil mínima de 44,00 m²;
- b) lotes e afastamentos compatíveis;
- c) sistema viário e acessos;
- d) passeios e rotas acessíveis;
- e) redes de infraestrutura;
- f) áreas permeáveis;
- g) equipamentos de uso comum; e
- h) biblioteca comunitária.



4.7. Qualificação urbanística

Para fins de estruturação da proposta, considera-se o possível enquadramento como terreno de qualificação superior, condicionado:

- a) à comprovação documental;
- b) ao relatório técnico de qualificação urbanística;
- c) à comprovação da infraestrutura;
- d) à identificação dos serviços e equipamentos do entorno; e
- e) à validação da Caixa Econômica Federal.

5. QUANTITATIVOS E VALORES

Descrição	Quantidade	Valor máximo por unidade	Total estimado
Produção de unidade habitacional térrea, incluindo projetos e infraestrutura	50	R\$ 130.000,00	R\$ 6.500.000,00

O valor foi informado pela Caixa Econômica Federal e está condicionado à confirmação da qualificação superior do terreno.

O valor deverá contemplar:

- a) levantamentos;
- b) projetos;
- c) licenciamentos;
- d) unidades habitacionais;
- e) infraestrutura interna;
- f) pavimentação;
- g) drenagem;
- h) redes de água, esgoto e energia;
- i) equipamentos de uso comum;
- j) biblioteca comunitária;
- k) paisagismo;



l) regularização; e

m) demais itens admitidos pelo Programa.

6. ÁREA DAS UNIDADES

As unidades deverão possuir área útil mínima de 44,00 m².

O tratamento da área adicional deverá observar a avaliação do terreno, as normas do Programa e a orientação da Caixa Econômica Federal.

Quando aplicável, no mínimo 3,00 m² da área adicional deverão ampliar a sala e/ou os dormitórios.

7. CONTRAPARTIDA MUNICIPAL

7.1. A contrapartida do Município de Tramandaí consistirá exclusivamente na disponibilização e posterior doação ao Fundo de Arrendamento Residencial do imóvel objeto da matrícula atual nº 177.865, procedente da matrícula nº 167.001, com área registral de 9.077,46 m².

7.2. A contrapartida possui natureza patrimonial e não financeira, não correspondendo:

- a) a aporte de recursos financeiros;
- b) a pagamento da empresa selecionada;
- c) a complementação do valor das unidades;
- d) a custeio da infraestrutura urbana interna; ou
- e) a dotação orçamentária destinada às obras.

7.3. A doação do imóvel deverá observar:

- a) avaliação atualizada;
- b) autorização legislativa, quando exigível;
- c) manifestação jurídica;
- d) registros contábeis e patrimoniais;
- e) formalização registral da transferência; e
- f) exigências da Caixa Econômica Federal.

7.4. Não está prevista contrapartida financeira municipal para a construção das unidades, implantação da infraestrutura urbana interna, execução dos equipamentos de uso comum ou implantação da biblioteca comunitária.



8. NATUREZA E FORMA DO PROCEDIMENTO

O procedimento será um Chamamento Público especial, com análise da habilitação e da proposta técnica.

As propostas serão apresentadas de forma fechada até a data definida no Edital.

Não haverá lances ou disputa de preços.

9. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

Poderão participar pessoas jurídicas do setor da construção civil que atendam integralmente às exigências de habilitação.

9.1. Participação em consórcio

Não será admitida a participação de empresas constituídas em consórcio, considerando:

- a) que o objeto pode ser integralmente executado por empresa individualmente habilitada;
- b) a existência de mercado ofertante;
- c) a necessidade de centralização da responsabilidade técnica, operacional, financeira e documental;
- d) a redução de riscos de incompatibilidade;
- e) a maior facilidade de interlocução com o Município e a Caixa; e
- f) a maior clareza na apuração de responsabilidades.

A vedação deverá ser validada pela assessoria jurídica antes da publicação do Edital.

9.2. Participação de pessoa física

É vedada a participação de construtor, incorporador, empresário ou profissional pessoa física, ainda que inscrito em conselho profissional.

A operação exige pessoa jurídica com:

- a) CNPJ;
- b) objeto social compatível;
- c) certificação SiAC/PBQP-H;
- d) capacidade técnico-operacional;



- e) patrimônio líquido mínimo;
- f) análise de risco empresarial; e
- g) capacidade para contratação no âmbito do FAR.

10. IMPEDIMENTOS E VEDAÇÕES

Não poderá participar empresa que:

- a) esteja inadimplente perante a Caixa Econômica Federal;
- b) possua inscrição impeditiva no CONRES;
- c) possua registro impeditivo no RPI;
- d) possua obra paralisada há mais de 6 meses sem repactuação;
- e) possua pendências em empreendimentos FAR, FDS, FNHIS ou FGTS;
- f) não tenha concluído a legalização de empreendimento FAR;
- g) tenha contrato FAR rescindido;
- h) esteja impedida perante a Administração Pública;
- i) apresente declaração falsa; ou
- j) incorra em outro impedimento previsto pelo Programa.

10.1. Participação direta ou indireta

As vedações alcançam a participação direta ou indireta, inclusive por meio de:

- a) empresa controladora;
- b) empresa controlada;
- c) empresa coligada;
- d) integrante do mesmo grupo econômico;
- e) Sociedade de Propósito Específico;
- f) sucessora empresarial;
- g) empresa resultante de fusão, cisão ou incorporação; ou



h) pessoa jurídica com sócios, administradores ou controladores comuns.

A extensão da vedação dependerá da constatação de que a estrutura societária tenha por finalidade ou efeito afastar ou contornar impedimento existente.

11. HABILITAÇÃO

11.1. Habilitação jurídica

A empresa deverá apresentar:

- a) CNPJ;
- b) contrato social ou estatuto;
- c) documentos dos administradores;
- d) procuração, quando aplicável; e
- e) objeto social compatível.

11.2. Regularidade fiscal e trabalhista

Deverá comprovar regularidade perante:

- a) Fazenda Nacional;
- b) Fazenda Estadual;
- c) Fazenda Municipal;
- d) FGTS; e
- e) Justiça do Trabalho.

11.3. Patrimônio líquido

Será exigido patrimônio líquido mínimo de R\$ 325.000,00, correspondente a 5% do valor estimado.

11.4. Certificação PBQP-H

Será exigida certificação SiAC/PBQP-H Nível B.

O Nível B será condição de habilitação e não receberá pontuação.

O Nível A receberá pontuação adicional.

11.5. Capacidade técnico-profissional



A empresa deverá comprovar disponibilidade de arquiteto e urbanista, engenheiro civil e demais profissionais necessários.

11.6. Capacidade técnico-operacional

A empresa deverá comprovar a execução e conclusão de, no mínimo, 25 unidades habitacionais.

Ao menos um dos atestados deverá corresponder a:

- a) habitação de interesse social;
- b) programa habitacional público;
- c) empreendimento MCMV;
- d) empreendimento financiado com recursos federais;
- e) empreendimento FAR, FDS, FNHIS ou FGTS; ou
- f) empreendimento promovido por Ente Público para famílias de baixa renda.

Também será exigida experiência em infraestrutura urbana, abrangendo:

- a) abastecimento de água;
- b) esgotamento sanitário;
- c) drenagem pluvial;
- d) pavimentação; e
- e) energia elétrica ou iluminação.

A exigência deverá ser validada juridicamente quanto à proporcionalidade e à competitividade.

12. DIRETRIZES ARQUITETÔNICAS E URBANÍSTICAS

12.1. Programa mínimo

Cada unidade deverá conter:

- a) sala de estar e refeições;
- b) cozinha;



- c) dormitório de casal;
- d) dormitório para duas pessoas;
- e) banheiro; e
- f) área de serviço.

12.2. Acessibilidade

Todas as unidades deverão ser adaptáveis.

As adaptações específicas serão definidas conforme as necessidades das famílias e as regras do Programa.

12.3. Acabamentos mínimos

As unidades deverão apresentar:

- a) pisos resistentes, laváveis e de fácil manutenção;
- b) pisos antiderrapantes em áreas sujeitas à umidade;
- c) revestimentos impermeáveis nas áreas molhadas;
- d) pintura interna e externa adequada às condições ambientais locais;
- e) esquadrias com resistência e estanqueidade compatíveis;
- f) portas e ferragens completas;
- g) louças e metais sanitários completos;
- h) bancadas, pias e tanques;
- i) cobertura com desempenho térmico e estanqueidade;
- j) instalações elétricas e hidrossanitárias testadas; e
- k) entrega em condições de ocupação imediata.

12.4. Paginação e representação

O anteprojeto deverá representar:

- a) paginação básica dos pisos;
- b) paginação dos revestimentos das áreas molhadas;



- c) modulação dos principais materiais;
- d) equipamentos sanitários;
- e) mobiliário mínimo;
- f) esquadrias;
- g) sentido de abertura das portas;
- h) elementos de acessibilidade;
- i) áreas de aproximação; e
- j) circulações.

12.5. Compatibilização da implantação

A implantação deverá ser compatibilizada com:

- a) biblioteca comunitária;
- b) equipamentos de uso comum;
- c) rotas acessíveis;
- d) áreas verdes;
- e) espaços de convivência;
- f) sistema viário;
- g) acessos de pedestres e veículos;
- h) drenagem;
- i) redes de água, esgoto e energia;
- j) áreas permeáveis; e
- k) paisagismo.

12.6. Sistema construtivo

Poderão ser adotados sistemas convencionais, pré-moldados, modulares ou industrializados, desde que:

- a) sejam aceitos pela Caixa;

P



- b) atendam às normas de desempenho;
- c) possuam documentação técnica válida; e
- d) apresentem condições adequadas de manutenção.

13. DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA DA PROPOSTA

A proposta deverá conter:

- a) carta de apresentação;
- b) declaração de conhecimento do terreno;
- c) anteprojeto arquitetônico;
- d) estudo preliminar de implantação;
- e) memorial descritivo;
- f) quadro de áreas;
- g) estudo de acessibilidade;
- h) sistema construtivo;
- i) concepção da infraestrutura;
- j) concepção da drenagem;
- k) concepção da biblioteca;
- l) cronograma de projetos;
- m) cronograma preliminar da obra;
- n) metodologia de compatibilização; e
- o) declaração de compatibilidade com o valor máximo.

O anteprojeto deverá apresentar:

- a) planta baixa;
- b) dois cortes;
- c) duas fachadas;



- d) planta de cobertura;
- e) quadro de esquadrias;
- f) materiais principais;
- g) mobiliário mínimo;
- h) cotas;
- i) quadro de áreas; e
- j) elementos de acessibilidade.

14. VISITA TÉCNICA

A visita técnica será facultativa.

A empresa que não realizar a visita deverá apresentar declaração de:

- a) conhecimento das condições gerais do terreno;
- b) acesso às informações disponibilizadas;
- c) assunção dos riscos decorrentes da ausência de vistoria; e
- d) impossibilidade de alegar desconhecimento posterior.

15. CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO

Critério	Condição	Pontuação
PBQP-H	Nível B – habilitação	0
PBQP-H	Nível A	10
Experiência residencial	25 a 49 unidades	10

2



Critério	Condição	Pontuação
Experiência residencial	50 a 99 unidades	18
Experiência residencial	100 ou mais unidades	25
Experiência em habitação social	1 empreendimento	10
Experiência em habitação social	2 empreendimentos	18
Experiência em habitação social	3 ou mais empreendimentos	25
Experiência em infraestrutura	1 empreendimento	5
Experiência em infraestrutura	2 ou mais empreendimentos	10
Proposta técnica	Conforme avaliação	Até 30
Total máximo		100

15.1. Proposta técnica

Subcritério	Pontuação máxima
Programa, área útil e funcionalidade	5
Qualidade urbanística	5
Acessibilidade e adaptabilidade	5
Infraestrutura, drenagem e sustentabilidade	5
Biblioteca, equipamentos e paisagismo	5
Exequibilidade no valor e prazo	5
Total	30

Será desclassificada a proposta que:

- a) obtiver menos de 18 pontos na avaliação técnica;
- b) obtiver menos de 60 pontos no total;
- c) não atender à área mínima;
- d) não prever a biblioteca;
- e) depender de valor superior ao limite; ou
- f) apresentar incompatibilidade técnica insanável.

15.2. Desempate

Em caso de empate, serão aplicados:

- a) maior pontuação na proposta técnica;
- b) maior experiência em habitação social;



- c) maior quantidade de unidades executadas;
- d) maior experiência em infraestrutura;
- e) PBQP-H Nível A;
- f) maior patrimônio líquido; e
- g) sorteio público.

16. APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS

Os documentos serão apresentados eletronicamente ou, mediante justificativa, em dois envelopes:

1. documentos de habilitação; e
2. proposta técnica.

Serão admitidas diligências para esclarecer informações, confirmar autenticidade ou comprovar condição existente na data da apresentação.

17. OBRIGAÇÕES DA EMPRESA

A empresa deverá:

- a) assinar o Termo de Seleção;
- b) manter as condições de habilitação;
- c) protocolar a proposta;
- d) elaborar os projetos;
- e) obter aprovações;
- f) atender às diligências;
- g) manter a certificação PBQP-H;
- h) apresentar relatórios mensais;
- i) obter o laudo de viabilidade;
- j) não iniciar obras antes da autorização da Caixa; e
- k) executar integralmente o empreendimento, caso contratada.

18. PRAZO PARA PROTOCOLO

1



A proposta deverá ser protocolada na Caixa Econômica Federal em até 45 dias corridos da assinatura do Termo de Seleção.

Será admitida uma única prorrogação de até 15 dias, mediante justificativa aceita pelo Município.

O descumprimento poderá resultar na revogação do Termo de Seleção e na convocação da próxima classificada.

19. LAUDO DE VIABILIDADE

Após a publicação da Portaria de Aptidão à Contratação, a empresa selecionada deverá concluir as peças técnicas, jurídicas, financeiras, orçamentárias e de engenharia necessárias e:

obter, perante a Caixa Econômica Federal, o correspondente laudo de viabilidade do empreendimento, no prazo máximo de 120 dias.

A prorrogação somente será admitida nas hipóteses previstas pelas normas do Programa.

20. VALIDADE DO TERMO DE SELEÇÃO

O Termo de Seleção terá validade inicial de 12 meses, contados de sua assinatura.

Poderá ser prorrogado enquanto a proposta permanecer em análise, desde que:

- a) permaneçam vigentes as condições de habilitação;
- b) a empresa esteja cumprindo suas obrigações; e
- c) permaneça vigente o ciclo do Programa.

21. PRAZO DE EXECUÇÃO DAS OBRAS

O prazo definitivo será estabelecido no contrato e no cronograma aprovados pela Caixa Econômica Federal.

Poderá ser utilizada estimativa preliminar de até 12 meses para estruturação da proposta.

22. RESPONSABILIDADES DO MUNICÍPIO

Caberá ao Município:



- a) realizar o Chamamento;
- b) analisar os documentos e as propostas;
- c) emitir o Termo de Seleção;
- d) providenciar a documentação do imóvel;
- e) promover os atos de doação;
- f) prestar anuência;
- g) analisar projetos de sua competência;
- h) expedir licenças municipais;
- i) acompanhar a tramitação;
- j) selecionar os beneficiários;
- k) executar ou coordenar o Trabalho Social; e
- l) acompanhar os aspectos urbanísticos e sociais.

22.1. Memorando e portarias de designação dos servidores

Após a abertura formal do Chamamento Público, a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – SMPDU expedirá memorando à autoridade administrativa competente, solicitando a emissão das portarias de designação dos servidores que atuarão no acompanhamento técnico e administrativo do procedimento e na interface institucional com a Caixa Econômica Federal.

O memorando solicitará as portarias de designação dos seguintes servidores:

- a) **Carlos Júnior dos Santos Cardoso**, matrícula nº 17276;
- b) **Francielli Benvindo Tietbohl dos Santos Dahmer**, matrícula nº 16907; e
- c) **Taís Helena Cardoso Marques**, matrícula nº 12954.

O memorando e as portarias deverão indicar as atribuições específicas de cada servidor e observar a necessária segregação de funções.

As portarias deverão ser expedidas e juntadas ao Processo Administrativo nº 35.874/2026 antes do início da análise dos documentos de habilitação e das propostas técnicas.

As atribuições poderão compreender, conforme definição da autoridade competente:



- a) acompanhamento técnico do Chamamento Público;
- b) conferência e análise dos documentos;
- c) apoio à avaliação das propostas técnicas;
- d) interlocução com o Departamento de Licitações;
- e) interface institucional com a Caixa Econômica Federal;
- f) acompanhamento de prazos e diligências; e
- g) registro das providências administrativas.

A designação dos servidores não lhes atribuirá responsabilidade pela gestão financeira do contrato, pelas medições destinadas ao pagamento, pela liberação de recursos ou pelo pagamento das obras, competências que permanecerão sob responsabilidade da Caixa Econômica Federal.

23. RESPONSABILIDADES DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Caberá à Caixa:

- a) analisar a proposta;
- b) verificar a documentação;
- c) realizar a análise de risco;
- d) verificar impedimentos;
- e) analisar projetos e orçamento;
- f) emitir o laudo de viabilidade;
- g) contratar o empreendimento;
- h) acompanhar a execução;
- i) validar medições;
- j) liberar recursos; e
- k) proceder ao recebimento contratual.

Não haverá pagamento municipal direto.

24. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE MUNICIPAL



A seleção municipal:

- a) não assegura contratação;
- b) não assegura disponibilidade de recursos;
- c) não garante aprovação técnica ou financeira;
- d) não gera obrigação de indenização; e
- e) não transfere ao Município os riscos empresariais da proposta.

A empresa deverá apresentar declaração específica de ciência.

25. TERMO DE SELEÇÃO

O Termo deverá identificar:

- a) a empresa;
- b) o empreendimento;
- c) a matrícula atual nº 177.865;
- d) a matrícula de procedência nº 167.001;
- e) a área de 9.077,46 m²;
- f) o quantitativo de unidades;
- g) o valor máximo;
- h) os prazos;
- i) as obrigações; e
- j) as hipóteses de revogação.

26. PUBLICIDADE

Serão publicados:



- a) o Edital;
- b) as alterações;
- c) os resultados;
- d) as decisões dos recursos;
- e) a homologação;
- f) o Termo de Seleção; e
- g) os aditamentos.

27. RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Será assegurado recurso contra:

- a) habilitação ou inabilitação;
- b) classificação ou desclassificação;
- c) pontuação; e
- d) resultado final.

Serão assegurados o contraditório, a ampla defesa e a decisão motivada.

28. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA

28.1. O valor estimado de R\$ 6.500.000,00 referente à construção das unidades, implantação da infraestrutura urbana interna e execução dos equipamentos de uso comum será custeado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.

28.2. A contratação da empresa, as medições e os pagamentos serão realizados pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de Agente Financeiro e representante do FAR.

28.3. O Município de Tramandaí não realizará:

- a) empenho correspondente ao valor das obras;
- b) liquidação da despesa de construção;
- c) pagamento à empresa selecionada;
- d) medição financeira dos serviços; ou
- e) transferência de recursos municipais para complementação do valor das unidades.

28.4. A contrapartida municipal consistirá exclusivamente na disponibilização e posterior doação do



imóvel objeto da matrícula nº 177.865, possuindo natureza patrimonial e não financeira.

28.5. Em razão da inexistência de despesa orçamentária municipal correspondente ao valor de R\$ 6.500.000,00, não será necessária:

- a) indicação de dotação orçamentária municipal específica para a construção;
- b) emissão de declaração de adequação orçamentária e financeira relativa ao valor das obras;
- c) demonstração específica de compatibilidade do valor das obras com a LOA;
- d) demonstração específica de compatibilidade do valor das obras com a LDO; ou
- e) demonstração específica de compatibilidade do valor das obras com o PPA.

28.6. A doação do imóvel deverá observar os procedimentos patrimoniais aplicáveis, incluindo:

- a) avaliação do bem;
- b) autorização legislativa, quando exigível;
- c) manifestação jurídica;
- d) registro contábil e patrimonial;
- e) formalização da transferência; e
- f) registro perante o Cartório de Registro de Imóveis.

28.7. As atividades administrativas ordinárias relacionadas ao Chamamento Público serão realizadas pela estrutura e pelos servidores municipais existentes, sem geração de obrigação financeira específica vinculada ao valor do empreendimento.

28.8. Eventual despesa municipal superveniente, distinta da contrapartida patrimonial e não prevista neste Termo de Referência, deverá ser objeto de processo administrativo próprio e não constituirá condição para o prosseguimento do atual Chamamento Público.

29. ANEXOS DO EDITAL

Deverão integrar o Edital:

- a) DFD;
- b) ETP;
- c) TR;
- d) matrícula nº 177.865;
- e) documento de procedência da matrícula nº 167.001;

P



- f) certidão de ônus reais;
- g) levantamento planialtimétrico;
- h) estudo de implantação;
- i) estudo de capacidade urbanística;
- j) relatório de qualificação urbanística;
- k) avaliação do imóvel;
- l) diretrizes de projeto;
- m) modelos de proposta e declarações;
- n) modelo do Termo de Seleção;
- o) resposta formal da Caixa Econômica Federal;
- p) memorando de solicitação das portarias de designação, após sua emissão; e
- q) portarias de designação dos servidores, após sua expedição.

30. CONCLUSÃO

O Chamamento Público é adequado ao regime especial do MCMV-FAR.

A publicação do Edital ficará condicionada:

- a) à comprovação de que o imóvel da matrícula nº 177.865 comporta as 50 unidades;
- b) à conclusão da documentação registral;
- c) à comprovação da qualificação urbanística;
- d) à confirmação do valor pela Caixa;
- e) à conclusão dos estudos técnicos; e
- f) à análise jurídica do procedimento.

Após a abertura formal do Chamamento Público, deverão ser expedidos o memorando de solicitação e as correspondentes portarias de designação dos servidores responsáveis pelo acompanhamento técnico e administrativo do procedimento e pela interface institucional com a Caixa Econômica Federal.



A ausência de dotação municipal específica correspondente ao valor das obras não impede o prosseguimento, considerando que:

- a) o empreendimento será custeado com recursos do FAR;
- b) a Caixa Econômica Federal realizará a contratação e os pagamentos; e
- c) a contrapartida do Município será exclusivamente patrimonial, mediante disponibilização e posterior doação do terreno.

A seleção municipal não constitui contratação direta da obra e não cria obrigação de pagamento das obras pelo Município.

31. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E DOCUMENTAIS

- a) Lei Federal nº 10.188/2001;
- b) Lei Federal nº 14.620/2023;
- c) Lei Federal nº 14.133/2021;
- d) Portaria MCID nº 724/2023;
- e) Portaria MCID nº 725/2023;
- f) Portaria MCID nº 488/2025;
- g) Portaria MCID nº 489/2025;
- h) normas SiAC/PBQP-H;
- i) resposta formal da Caixa Econômica Federal;
- j) matrícula nº 177.865; e
- k) demais normas operacionais do MCMV-FAR.

Tramandaí, 23 de Julho de 2026

Leonardo da Rosa Antonio
Secretária Municipal de Planejamento
e Desenvolvimento