



**TERMO DE REFERÊNCIA DE OBRAS E SERVIÇOS - TRO  
Nº0827855/2026 - @HIERARQUIA\_UNIDADE@**

**Porto Velho, 24 de abril de 2026.**

## 1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a seleção de empresa(s) do setor da construção civil, incorporadora(s) e/ou construtora(s), com comprovada capacidade técnica, operacional e econômico-financeira, visando à futura contratação junto ao Agente Financeiro do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), para execução de empreendimentos habitacionais de interesse social no Município de Porto Velho/RO.

A seleção será realizada por meio de Chamamento Público, nos termos do art. 7º, § 1º, da Portaria MCID nº 488/2025, aplicando-se, no que couber, a Lei nº 14.133/2021, bem como as disposições das Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023 e nº 489/2025, e da Lei nº 14.620/2023.

O objeto compreende a implantação de 04 (quatro) empreendimentos habitacionais, totalizando 575 (quinhentas e setenta e cinco) unidades habitacionais, conforme discriminação a seguir:

- Residencial Travessia do Madeira – 140 unidades habitacionais;
- Residencial Vista do Madeira – 200 unidades habitacionais;
- Residencial Ferrovia do Povo – 134 unidades habitacionais;
- Residencial Seringal – 101 unidades habitacionais.

### 1. 1 Tabela de itens e valores estimados por empreendimento

ITEM	EMPREENDIMEN TO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDAD E (UH)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
1	Residencial Travessia do Madeira	Unidade habitacional	140	177.100,00	24.794.000,0 0
2	Residencial Vista do Madeira	Unidade habitacional	200	177.100,00	35.420.000,0 0
3	Residencial Ferrovia do Povo	Unidade habitacional	134	177.100,00	23.731.400,0 0
4	Residencial Seringal	Unidade habitacional	101	177.100,00	17.887.100,0 0
<b>TOTAL</b>	<b>GERAL</b>		<b>575</b>		<b>101.832.500, 00</b>

### Memória de cálculo (multiplicações)

- $140 \times R\$ 177.100,00 = R\$ 24.794.000,00$  (vinte e quatro milhões, setecentos e noventa e quatro mil reais)
  - $200 \times R\$ 177.100,00 = R\$ 35.420.000,00$  (trinta e cinco milhões, quatrocentos e vinte mil reais)
  - $134 \times R\$ 177.100,00 = R\$ 23.731.400,00$  (vinte e três milhões, setecentos e trinta e um mil e quatrocentos reais)
  - $101 \times R\$ 177.100,00 = R\$ 17.887.100,00$  (dezessete milhões, oitocentos e oitenta e sete mil e cem reais)
- Total = R\$ 101.832.500,00 (cento e um milhões, oitocentos e trinta e dois mil e quinhentos reais)

### 1.2 Da Localização do Empreendimento

#### I – Terreno 01 – Residencial Travessia do Madeira

Imóvel urbano aprovado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade FAR, correspondente ao Lote de Terras Urbano nº 0492, Quadra 999, Setor 21, com Inscrição Cadastral nº 01.21.999.0492.001, situado na Rua Peroba, com a Avenida Três e Meio, s/nº, Bairro Eldorado, no Município de Porto Velho/RO, perfazendo área total de 22.303,93 m², registrado sob a Matrícula nº 24.816, junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, conforme documentação constante nos autos id:0819189.

O referido terreno foi objeto de Vistoria de Enquadramento – FAR, com emissão de Ateste sem pendências, no âmbito do Processo SEI nº 016.000020/2025-78, Demanda nº 489902, encontrando-se apto ao prosseguimento para a fase de seleção pública de empresa construtora.

Finalidade: implantação de empreendimento habitacional de interesse social, na tipologia unifamiliar.

**Quantidade estimada:** 140 (cento e quarenta) unidades habitacionais

#### II – Terreno 02 – Residencial Vista do Madeira

Imóvel urbano correspondente ao Lote de Terras Urbano nº 6220, Quadra 504, Setor 18, com Inscrição Cadastral no 01.18.504.6220.001, localizado na Rodovia BR-364, esquina com a Estrada Areia Branca, Bairro Triângulo (Eletronorte), no Município de Porto Velho/RO, perfazendo área total de 57.614,00 m2, registrado sob a Matrícula no 24.756, junto ao 3o Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, conforme documentação constante nos autos id:0818866

O referido terreno foi objeto de Vistoria de Enquadramento – FAR, aprovada sem pendências, no âmbito do Processo SEI nº 016.000420/2025-83, Demanda nº 729384, encontrando-se apto ao prosseguimento.

Finalidade: implantação de empreendimento habitacional de interesse social, na tipologia unifamiliar.

**Quantidade estimada:** 200 (duzentas) unidades habitacionais

### **III – Terreno 03 – Residencial Seringal**

Imóvel urbano correspondente ao Lote de Terras Urbano nº 1748, Quadra 616, Setor 28, Loteamento Tropical, localizado na Rua Maldonado, no Município de Porto Velho/RO, perfazendo área total de 22.327,90 m2, registrado sob a Matrícula no 10.224, junto ao 3o Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, conforme documentação constante nos autos id:0819008

O lote foi objeto de Vistoria de Enquadramento – FAR, aprovada sem pendências, no âmbito do Processo SEI nº 016.000859/2025-14, Demanda nº 734542, encontrando-se apto ao prosseguimento.

Finalidade: implantação de empreendimento habitacional de interesse social, na tipologia unifamiliar.

**Quantidade estimada:** 134 (cento e trinta e quatro) unidades habitacionais

### **IV – Terreno 04 – Residencial Ferrovia do Povo**

Imóvel urbano correspondente ao Lote de Terras Urbano nº 458, Quadra 641, Setor 28, Loteamento Tropical, localizado na Rua Eduardo Lima e Silva, no Município de Porto Velho/RO, perfazendo área total de 27.778,52 m2, registrado sob a Matrícula no 10.907, junto ao 3o Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, conforme documentação constante nos autos id: 0819045

O referido lote foi objeto de Vistoria de Enquadramento – FAR, aprovada sem pendências, conforme Processo SEI nº 016.000865/2025-63, Demanda nº 731369, encontrando-se apto ao prosseguimento para seleção pública da empresa construtora.

Finalidade: implantação de empreendimento habitacional de interesse social, na tipologia unifamiliar.

**Quantidade estimada:** 101 (cento e uma) unidades habitacionais

#### **1.3 Das responsabilidades do Município**

Ao Município de Porto Velho não caberá qualquer responsabilidade decorrente da eventual não contratação da empresa selecionada pelo Agente Financeiro, qualquer que seja a razão alegada.

A atuação municipal limita-se à condição de proponente, à condução do Chamamento Público e ao acompanhamento institucional do empreendimento, não assumindo o Município obrigações contratuais, financeiras ou executivas relacionadas à obra.

#### **1.4 Das condições para contratação**

A efetiva contratação da empresa selecionada ficará condicionada ao integral atendimento das normas, procedimentos e critérios internos do Agente Financeiro, incluindo aprovação da análise de risco, análise técnica de engenharia, análise jurídica, análise econômico-financeira e aprovação dos projetos nas instâncias competentes.

Não caberá ao Município qualquer ressarcimento de valores eventualmente despendidos pela empresa na elaboração de estudos, sondagens, projetos, levantamentos ou demais atividades preliminares.

#### **1.5 Natureza do serviço**

O objeto caracteriza-se como obra de engenharia, nos termos do art. 6º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, consistente na construção de unidades habitacionais unifamiliares, com implantação da infraestrutura interna dos empreendimentos, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, observadas as especificações técnicas, requisitos construtivos e parâmetros de desempenho definidos pelas Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023 e nº 488/2025, bem como pelas normas técnicas aplicáveis.

#### **1.6 Regime de execução**

O regime de execução será de empreitada por preço global, nos termos do art. 46, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, considerando que o objeto possui escopo previamente definido, com padrões técnicos e valores estabelecidos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

#### **1.7 Forma de contratação pretendida**

A forma de contratação pretendida é o Chamamento Público, nos termos do art. 7º, § 1º, da Portaria MCID nº 488/2025, destinado à seleção de empresa do setor da construção civil, incorporadora e/ou construtora, para posterior contratação da obra no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

#### **1.8 Justificativa**

O presente Chamamento Público justifica-se pela necessidade de enfrentamento do déficit habitacional existente no Município de Porto Velho/RO, em consonância com o direito social à moradia previsto no art. 6º da Constituição Federal e com a função social da propriedade urbana, nos termos do art. 182 da Constituição Federal.

O Município de Porto Velho apresenta demanda significativa por habitação de interesse social, especialmente entre famílias de baixa renda que enfrentam dificuldades de acesso ao mercado formal de moradia, agravadas pelo elevado custo dos terrenos urbanos, pela valorização imobiliária e pela limitação de oferta de unidades habitacionais compatíveis com a capacidade econômica dessa população.

Nesse contexto, a implementação de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha

Vida – Modalidade FAR constitui instrumento fundamental de política pública, permitindo ao Município promover desenvolvimento urbano ordenado, redução de ocupações irregulares, melhoria das condições de vida da população e cumprimento das diretrizes da política habitacional nacional.

Ressalta-se, ainda, que o cenário econômico recente, marcado por oscilações relevantes nos custos de insumos da construção civil, reforça a necessidade de utilização de modelos de contratação estruturados, com valores máximos definidos em normativos federais e acompanhamento técnico-financeiro pelo Agente Financeiro, de modo a assegurar a viabilidade dos empreendimentos e a adequada aplicação dos recursos públicos.

Assim, o Chamamento Público ora proposto visa conferir transparência, isonomia, competitividade e segurança jurídica ao processo de seleção da empresa construtora, garantindo que a futura contratação atenda às exigências técnicas, normativas e operacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, sem gerar ônus financeiro ao Município.

### **1.9 Da não utilização dos Catálogos Eletrônicos de Compras**

A especificação do objeto não se encontra contemplada nos Catálogos Eletrônicos de Compras, tendo em vista tratar-se de contratação de obra habitacional no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, cuja execução está condicionada a normas técnicas, urbanísticas e operacionais próprias, definidas pelas Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023 e nº 488/2025, bem como à aprovação e ao acompanhamento do Agente Financeiro.

Dessa forma, a especificação do objeto foi elaborada de forma detalhada neste Termo de Referência, em conformidade com a legislação aplicável, atendendo ao interesse público e aos princípios da Lei nº 14.133/2021.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

O presente chamamento encontra-se fundamentada no Estudo Técnico Preliminar – ETP, elaborado em conformidade com o art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como com as Portarias MCID nº 488/2025, nº 724/2023 e nº 725/2023, que regulamentam o Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

## **3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução definida como mais vantajosa para a Administração consiste na seleção pública de empresa(s) do setor da construção civil para posterior contratação junto ao Agente Financeiro do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, visando à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social em terrenos públicos municipais.

A solução contempla a utilização de áreas públicas aptas, a observância às normas do Ministério das Cidades, a análise técnica e operacional pelo Agente Financeiro, a execução das obras pela empresa selecionada e a posterior destinação das unidades habitacionais às famílias enquadradas nos critérios do Programa.

A alternativa adotada foi considerada adequada por permitir a ampliação da oferta habitacional, a utilização eficiente de terrenos públicos municipais, a redução do déficit habitacional e a execução das obras com acompanhamento técnico-financeiro do Agente Financeiro.

## **4. EXECUÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA**

A execução da solução escolhida ocorrerá em etapas sucessivas, iniciando-se com a realização do Chamamento Público para seleção da empresa, seguida da análise e aprovação pelo Agente Financeiro, elaboração e aprovação dos projetos, formalização contratual, execução das obras, acompanhamento técnico-financeiro, recebimento do empreendimento e destinação das unidades habitacionais aos beneficiários do Programa.

A execução das obras será realizada pela empresa contratada junto ao Agente Financeiro, observando os projetos aprovados, o cronograma físico-financeiro validado, as normas técnicas aplicáveis, as Portarias do Ministério das Cidades e os procedimentos operacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

O Município atuará como proponente e responsável pela condução do Chamamento Público, não assumindo a execução direta da obra nem a gestão contratual perante a empresa selecionada.

## **5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

### **5.1 Critérios de Sustentabilidade**

A contratação observará critérios de sustentabilidade ambiental, energética e construtiva, conforme diretrizes e exigências estabelecidas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, especialmente nas Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023 e nº 488/2025, bem como nas normas técnicas aplicáveis.

Constituem critérios de sustentabilidade a serem atendidos pela empresa selecionada, dentre outros:

I – Eficiência energética e conforto ambiental, mediante atendimento aos parâmetros de desempenho térmico, ventilação natural e iluminação natural previstos na NBR 15.575 e nas especificações técnicas do Programa, considerando a zona bioclimática da região;

II – Uso racional de recursos naturais, com adoção de soluções construtivas que reduzam o consumo de água e energia, inclusive quanto à implantação de sistemas e dispositivos previstos nos normativos do Programa;

III – Gestão adequada de resíduos da construção civil, em conformidade com a legislação ambiental vigente e com os requisitos do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H, incluindo segregação, destinação correta e minimização de desperdícios;

IV – Durabilidade e qualidade dos materiais empregados, priorizando materiais com maior vida útil, menor necessidade de manutenção e conformidade com as normas técnicas aplicáveis;

V – Conformidade ambiental, mediante atendimento às exigências legais de licenciamento, autorizações e condicionantes eventualmente aplicáveis à implantação do empreendimento.

Os critérios de sustentabilidade acima elencados possuem caráter obrigatório, constituindo requisito mínimo para aprovação do empreendimento pelo Agente Financeiro e para a regular execução da obra.

### **5.2 Da Subcontratação**

Nos termos do art. 93 do Decreto Municipal nº 18.892/2023 e observadas as vedações previstas no § 4º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, fica admitida a subcontratação parcial de serviços acessórios, complementares ou especializados.

A subcontratação ficará limitada a até 30% (trinta por cento) do valor global do empreendimento, desde que:

- I – não envolva as parcelas de maior relevância técnica e econômica do objeto;
- II – não transfira a responsabilidade principal pela execução da obra;
- III – não comprometa a unidade técnica, a padronização construtiva e o controle de qualidade do empreendimento.

A subcontratação deverá estar expressamente prevista no Edital.

A empresa selecionada permanecerá integralmente responsável pela execução do objeto perante o Agente Financeiro.

Não se aplica, no presente Chamamento Público, a contratação direta pelo Município, considerando que a contratação será realizada exclusivamente pelo Agente Financeiro, nos termos do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR.

### **5.3 Da Garantia Contratual**

Nos termos dos arts. 96 a 99 da Lei Federal nº 14.133/2021, será exigida a prestação de garantia contratual como condição para a contratação da empresa selecionada junto ao Agente Financeiro.

A garantia contratual terá por finalidade assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela empresa contratada, abrangendo:

- I – execução adequada da obra;
- II – cumprimento dos prazos;
- III – atendimento às normas técnicas e especificações do Programa;
- IV – reparação de eventuais danos decorrentes de inadimplemento.

A forma, a modalidade e o percentual da garantia observarão os limites legais e serão definidos pelo Agente Financeiro, considerando a complexidade e os riscos do empreendimento.

### **5.4 Dos Critérios de Seleção das Empresas**

A seleção das empresas participantes será realizada por meio de Chamamento Público, adotando-se o critério de julgamento de melhor técnica, com base em critérios objetivos definidos no Edital.

Os critérios de julgamento possuem natureza exclusivamente classificatória, não substituindo nem afastando o cumprimento dos requisitos mínimos de habilitação exigidos.

Somente serão avaliadas e pontuadas as empresas previamente habilitadas, sendo desconsideradas aquelas que não atenderem aos requisitos mínimos estabelecidos.

A classificação das empresas dar-se-á por ordem decrescente da Nota Final (NF), obtida a partir da soma das pontuações atribuídas aos critérios técnicos, operacionais, econômico-financeiros e ambientais, conforme metodologia estabelecida no Edital.

A ausência de documentos ou informações exigidas para fins de pontuação implicará na atribuição de nota zero no respectivo critério, não ensejando a desclassificação da empresa, desde que atendidos os requisitos mínimos de habilitação.

A classificação obtida no Chamamento Público não gera direito subjetivo à contratação, ficando a efetiva contratação condicionada à análise e aprovação pelo Agente Financeiro do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR.

A Comissão poderá, a qualquer tempo, promover diligências para esclarecimento ou complementação da instrução processual, nos termos do art. 64 da Lei nº 14.133/2021, vedada a inclusão de documentos que deveriam ter sido apresentados inicialmente.

### **5.5 Da Responsabilidade pela Contratação**

A seleção das empresas por meio do Chamamento Público constitui etapa preparatória, não gerando qualquer direito subjetivo à contratação junto ao Município de Porto Velho.

A contratação da empresa selecionada ocorrerá exclusivamente no âmbito do Agente Financeiro do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, ficando condicionada à análise e aprovação técnica, jurídica, econômico-financeira e operacional por parte da instituição financeira responsável.

O Município de Porto Velho não se responsabiliza pela eventual não contratação da empresa selecionada, nem pelas decisões decorrentes da análise realizada pelo Agente Financeiro, não assumindo quaisquer obrigações contratuais, financeiras ou executivas em relação aos empreendimentos.

Compete exclusivamente ao Agente Financeiro a formalização dos contratos, o acompanhamento da execução das obras, a liberação de recursos e a fiscalização técnico-financeira dos empreendimentos.

## **6. SOLUÇÕES TÉCNICAS GLOBAIS E LOCALIZADAS**

Descrever as soluções técnicas globais e localizadas, suficientemente detalhadas, de forma a evitar, por ocasião da elaboração do projeto executivo e da realização da obra e montagem, a necessidade de reformulações ou variantes quanto à qualidade, ao preço e ao prazo inicialmente definidos.

### **a) Alinhamento com os estudos técnicos preliminares;**

As soluções técnicas globais e localizadas adotadas para o empreendimento foram definidas com base nos parâmetros estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar – ETP, de modo a assegurar a viabilidade técnica, econômica, ambiental e operacional da contratação, considerando todo o ciclo de vida do objeto, desde a concepção do projeto até a entrega das unidades habitacionais e sua adequada utilização pelos beneficiários finais.

#### **b) Garantir a viabilidade técnica do empreendimento;**

A viabilidade técnica do empreendimento é assegurada pela adoção de soluções construtivas amplamente consolidadas no âmbito do Programa MCMV-FAR, com requisitos técnicos, parâmetros de desempenho e padrões mínimos previamente definidos pelas Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023 e nº 488/2025.

As unidades habitacionais deverão atender às normas técnicas aplicáveis da ABNT, especialmente a NBR 15.575 (Desempenho de Edificações Habitacionais), garantindo segurança estrutural, durabilidade, conforto térmico, acústico e lumínico, bem como condições adequadas de habitabilidade.

#### **c) Garantir o tratamento adequado do impacto ambiental;**

O tratamento dos impactos ambientais observará a legislação ambiental vigente e as exigências dos órgãos competentes. As soluções técnicas deverão contemplar medidas de mitigação e controle de impactos durante as fases de implantação e execução da obra, tais como:

- controle de emissão de poeira e ruídos;
- manejo adequado de resíduos sólidos da construção civil;
- preservação das condições naturais do entorno;
- adoção de práticas construtivas que minimizem a degradação ambiental.

Eventuais condicionantes ambientais serão definidas no processo de licenciamento ambiental, quando aplicável, e deverão ser integralmente atendidas pela empresa contratada.

#### **d) Avaliar os custos da obra;**

A avaliação dos custos da obra baseia-se nos valores máximos de provisão por unidade habitacional definidos no Anexo V da Portaria MCID nº 725/2023, com as alterações introduzidas pela Portaria MCID nº 489/2025, considerando o enquadramento do Município de Porto Velho/RO como Capital Regional, com população entre 300 mil e 750 mil habitantes, bem como sua localização na Região Norte do país.

Para unidades habitacionais do tipo casa unifamiliar, implantadas em terreno com qualificação superior, o valor máximo de provisão é de **R\$ 161.000,00 (cento e sessenta e um mil reais)** por unidade, conforme Tabela 1 do Anexo V da Portaria MCID nº 725/2023. Nos termos do item 1.1, inciso I, do referido Anexo, é admitido acréscimo de até 10% (dez por cento) para empreendimentos localizados na Região Norte, resultando no valor máximo de **R\$ 177.100,00 (cento e setenta e sete mil e cem reais)** por unidade habitacional.

Com base nesses parâmetros, a estimativa de custos considera a implantação dos empreendimentos Residencial Travessia do Madeira, Residencial Vista do Madeira, Residencial Ferrovia do Povo e Residencial Seringal, totalizando **575 (quinhentas e setenta e cinco)** unidades habitacionais unifamiliares, totalizando um valor de investimento estimado em **R\$ 101.832.500,00 (cento e um milhões, oitocentos e trinta e dois mil e quinhentos reais)**. Tal montante abrange os custos necessários à execução das unidades habitacionais e à implantação da infraestrutura interna dos empreendimentos, observados os limites financeiros do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

Registra-se que, nos termos do item 1.3 do Anexo V da Portaria MCID nº 725/2023, com redação dada pela Portaria MCID nº 489/2025, na hipótese de doação do terreno pelo ente público, o valor de avaliação do terreno doado por unidade habitacional deverá ser descontado dos valores máximos de provisão, salvo quando houver aumento da área útil da unidade habitacional em, no mínimo, 3 m<sup>2</sup>, destinados à ampliação da sala e/ou dos quartos.

A definição quanto à aplicação do referido desconto, bem como sua eventual compensação por ampliação da área útil, será analisada na fase de aprovação do projeto arquitetônico e da contratação, conforme as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

A memória de cálculo utilizada, acompanhada dos documentos normativos e das bases técnicas que justificam os valores adotados, será anexada aos autos, em atendimento ao art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e às disposições das Portarias MCID nº 725/2023 e nº 489/2025.

#### **e) Definir métodos e prazos de execução;**

Os métodos de execução deverão observar práticas usuais e consagradas da construção civil aplicáveis a empreendimentos habitacionais de interesse social, em conformidade com as diretrizes técnicas, urbanísticas e construtivas do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, especialmente aquelas estabelecidas pelas Portarias MCID nº 724/2023 e nº 725/2023, bem como pelas normas técnicas da ABNT e demais regulamentos aplicáveis.

A execução da obra deverá seguir o projeto aprovado, o cronograma físico-financeiro e os procedimentos de medição, fiscalização e liberação definidos pelo Agente Financeiro, nos termos dos arts. 26 a 28 da Portaria MCID nº 724/2023, cabendo o Agente Financeiro o acompanhamento técnico, a validação das etapas executadas e a autorização para os desembolsos.

O prazo estimado para execução do empreendimento é de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da emissão da Ordem de Serviço pelo Agente Financeiro, podendo ser ajustado mediante aprovação formal do cronograma físico-financeiro, em razão da complexidade do empreendimento, das condições locais e de eventuais fatos supervenientes devidamente justificados, nos termos da regulamentação do Programa.

#### **f) Descrição detalhada do objeto a ser contratado;**

O objeto do presente Termo de Referência consiste na seleção, por meio de Procedimento de Chamamento Público, de empresa do setor da construção civil, incorporadora e/ou construtora, com comprovada capacidade técnica, operacional, econômico-financeira e jurídica, visando à execução de empreendimentos habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), a serem implantados no Município de Porto Velho/RO.

A contratação abrange a implantação dos seguintes empreendimentos habitacionais:

- **Residencial Travessia do Madeira**, com 140 (cento e quarenta) unidades habitacionais;
- **Residencial Vista do Madeira**, com 200 (duzentas) unidades habitacionais;
- **Residencial Ferrovia do Povo**, com 134 (cento e trinta e quatro) unidades habitacionais;
- **Residencial Seringal**, com 101 (cento e uma) unidades habitacionais.

Totalizando **575 (quinhentas e setenta e cinco)** unidades habitacionais unifamiliares, do tipo casa, destinadas ao atendimento de famílias enquadradas nos critérios do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, observados os parâmetros de renda, priorização social e seleção de beneficiários definidos em normativos específicos do Ministério das Cidades.

A contratação abrangerá a execução integral da obra, incluindo, de forma indissociável e integrada:

**I** – a construção das unidades habitacionais, em conformidade com os padrões mínimos de habitabilidade, dimensionamento dos ambientes, desempenho térmico, ventilação, iluminação natural, acessibilidade e segurança, nos termos do Anexo III da Portaria MCID nº 725/2023, da NBR 15.575 (Desempenho de Edificações Habitacionais) e demais normas técnicas aplicáveis;

**II** – a implantação da infraestrutura interna do empreendimento, compreendendo, no mínimo:

- sistema viário interno e pavimentação;
- drenagem pluvial;
- redes internas de abastecimento de água;
- redes internas de esgotamento sanitário;
- redes de energia elétrica e iluminação pública interna;
- calçadas acessíveis, áreas comuns e demais elementos urbanísticos exigidos pelas Portarias MCID nº 724/2023 e nº 725/2023;

**III** – a execução das soluções urbanísticas e ambientais necessárias à adequada inserção do empreendimento no tecido urbano, observadas as diretrizes de parcelamento do solo, acessibilidade universal, sustentabilidade, manejo de resíduos da construção civil e mitigação de impactos ambientais, conforme legislação ambiental e urbanística vigente;

**IV** – a elaboração, compatibilização e aprovação dos projetos técnicos junto aos órgãos competentes, incluindo projetos arquitetônicos, urbanísticos, estruturais, hidrossanitários, elétricos, de drenagem e demais projetos complementares exigidos, devidamente registrados no conselho profissional competente (CREA ou CAU), bem como a obtenção das licenças, autorizações e alvarás necessários à execução da obra;

**V** – a execução da obra em conformidade com o cronograma físico-financeiro aprovado pelo Agente Financeiro, com acompanhamento técnico, medições, vistorias e validação das etapas construtivas pelo agente financeiro, nos termos das Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023 e nº 488/2025;

**VI** – a entrega final do empreendimento em condições plenas de uso, incluindo a obtenção do Habite-se, do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), das ligações definitivas de água, energia elétrica e esgotamento sanitário, bem como a apresentação da documentação técnica final (“as built”), manuais, garantias e demais certificados exigidos pelo Programa.

O objeto ora descrito compreende, portanto, uma obra de engenharia de execução completa, com escopo previamente definido, padrões técnicos normatizados e valores máximos de provisão estabelecidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, não se limitando à construção isolada das unidades habitacionais, mas abrangendo todo o conjunto de serviços necessários à entrega do empreendimento habitacional plenamente funcional, regularizado e apto à contratação pelos beneficiários.

#### **g) Descrição dos serviços a serem executados;**

Os serviços a serem executados compreendem a execução integral das obras de implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, no Município de Porto Velho/RO, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), abrangendo os empreendimentos Residencial Travessia do Madeira, Residencial Vista do Madeira, Residencial Ferrovia do Povo e Residencial Seringal, totalizando **575 (quinhentas e setenta e cinco)** unidades habitacionais unifamiliares, bem como a implantação completa da infraestrutura interna dos respectivos loteamentos.

A execução dos serviços deverá observar, obrigatoriamente, as diretrizes técnicas, urbanísticas e operacionais estabelecidas nas Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023 e nº 488/2025, bem como as normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 15.575 (Desempenho de Edificações Habitacionais), a ABNT NBR 6492 (Representação Gráfica) e os requisitos do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H.

Os serviços mínimos a serem executados compreendem, sem prejuízo de outros necessários à perfeita execução do objeto:

**I – Implantação do loteamento** Implantação do parcelamento do solo conforme projeto urbanístico aprovado pelo Município, atendendo às diretrizes mínimas previstas no Anexo I da Portaria MCID nº 725/2023, incluindo sistema viário interno, áreas públicas, áreas livres, calçadas acessíveis e organização espacial do empreendimento.

**II – Construção das unidades habitacionais** Execução das **575 (quinhentas e setenta e cinco)** unidades habitacionais unifamiliares, observando os padrões arquitetônicos, dimensionais e de desempenho definidos no Anexo III da Portaria MCID nº 725/2023, assegurando:

- conforto térmico compatível com a zona bioclimática local;
- ventilação cruzada e iluminação natural;
- acessibilidade, quando aplicável;
- qualidade, durabilidade e segurança das edificações.

**III – Implantação da infraestrutura interna** Execução da infraestrutura interna do empreendimento, nos termos do art. 14 da Portaria MCID nº 724/2023, compreendendo:

- redes internas de abastecimento de água;
- rede coletora de esgotamento sanitário;
- sistema de drenagem pluvial;
- energia elétrica e iluminação pública interna;
- pavimentação das vias internas;
- calçadas acessíveis e demais elementos necessários ao funcionamento do loteamento.

**IV – Urbanização e paisagismo** Implantação de soluções de urbanização e paisagismo conforme o Anexo I da

Portaria MCID nº 725/2023, incluindo arborização, tratamento de áreas comuns, mobiliário urbano e medidas que promovam conforto ambiental, segurança e integração urbana.

**V – Ligações definitivas e regularização técnica** Execução das ligações definitivas de água, energia elétrica e esgotamento sanitário, bem como a realização de testes, vistorias e ajustes necessários, em conformidade com as exigências das concessionárias e do Agente Financeiro, nos termos do art. 11 da Portaria MCID nº 724/2023.

**VI – Atendimento às exigências legais e normativas** Atendimento integral às exigências técnicas, urbanísticas, ambientais e de segurança, incluindo:

- cumprimento das condicionantes do licenciamento ambiental;
- destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil;
- observância às normas de acessibilidade;
- atendimento às exigências do Corpo de Bombeiros e demais órgãos competentes.

**VII – Entrega do empreendimento** Conclusão das obras com a entrega das unidades habitacionais aptas à contratação pelos beneficiários, incluindo a obtenção do Habite-se, demais certificações exigidas e a regularização documental do empreendimento, conforme disposto no art. 29 da Portaria MCID nº 724/2023.

Os serviços descritos deverão ser executados em conformidade com os projetos aprovados, as normas técnicas vigentes e as especificações estabelecidas nas Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023 e nº 488/2025, bem como com as orientações e validações do Agente Financeiro do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

Eventuais ajustes técnicos poderão ocorrer no âmbito da contratação e da execução contratual, desde que não impliquem alteração do objeto, do escopo originalmente definido, dos padrões mínimos de qualidade, nem ultrapassem os limites financeiros e operacionais estabelecidos pelo Programa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

#### **h) Características do pessoal, materiais e equipamentos a serem fornecidos;**

A execução do empreendimento deverá ser realizada por empresa do setor da construção civil devidamente habilitada, que disponha de equipe técnica qualificada, materiais compatíveis com os padrões do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR e equipamentos adequados à execução integral da obra, observadas as normas técnicas e regulamentares aplicáveis.

##### **Pessoal**

A empresa contratada deverá disponibilizar, sob sua inteira responsabilidade, corpo técnico e operacional compatível com a complexidade do empreendimento, incluindo, no mínimo:

- Responsável técnico legalmente habilitado, arquiteto e/ou engenheiro civil, com registro ativo no CREA ou CAU, responsável pela execução da obra e emissão das respectivas ART ou RRT;
- Profissionais técnicos e administrativos necessários ao gerenciamento da obra, planejamento, controle de qualidade, segurança do trabalho e cumprimento do cronograma físico-financeiro;
- Mão de obra qualificada e em quantidade suficiente para assegurar a execução contínua e regular das etapas construtivas.

Todo o pessoal deverá atuar em conformidade com a legislação trabalhista, previdenciária e de segurança do trabalho, sendo de responsabilidade exclusiva da empresa contratada o cumprimento dessas obrigações.

##### **Materiais**

Os materiais empregados na obra deverão:

- Atender integralmente às especificações técnicas do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, conforme Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023 e nº 488/2025;
- Estar em conformidade com as normas da ABNT, especialmente a NBR 15.575 (Desempenho de Edificações Habitacionais), bem como demais normas aplicáveis;
- Possuir qualidade compatível com o uso habitacional permanente, durabilidade adequada às condições climáticas da Região Norte e desempenho térmico exigido para a zona bioclimática correspondente;
- Serem previamente aprovados pelo Agente Financeiro, quando exigido, no âmbito do acompanhamento técnico da obra.

É vedada a utilização de materiais de qualidade inferior ou em desacordo com os projetos aprovados e com as especificações normativas do Programa.

##### **Equipamentos**

A empresa contratada deverá disponibilizar equipamentos, máquinas e ferramentas adequadas à execução dos serviços, em perfeito estado de conservação e funcionamento, compatíveis com as atividades de:

- terraplenagem e preparação do terreno;
- execução das fundações;
- estrutura, alvenaria, cobertura e acabamentos;
- implantação da infraestrutura interna do loteamento;
- serviços complementares e urbanização.

Os equipamentos utilizados deverão atender às normas de segurança, meio ambiente e saúde ocupacional, sendo de responsabilidade da empresa contratada a sua operação, manutenção e substituição, quando necessário.

##### **Responsabilidade**

A disponibilização, manutenção e adequação do pessoal, dos materiais e dos equipamentos necessários à execução da obra constituem responsabilidade exclusiva da empresa contratada, não gerando qualquer ônus adicional ao Município ou ao Agente Financeiro, conforme disposto nas Portarias do Ministério das Cidades e na Lei Federal nº 14.133/2021.

#### **i) Procedimentos a serem seguidos – aspectos ambientais, urbanísticos e patrimoniais**

A execução da obra deverá observar, além dos procedimentos técnicos e contratuais já descritos, as normas ambientais, urbanísticas e patrimoniais aplicáveis, nos seguintes termos:

**a) disposição final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos gerados pelas obras contratadas;**

A empresa contratada deverá promover a gestão adequada dos resíduos sólidos da construção civil, em conformidade com a Lei Federal nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos), com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações, garantindo a segregação, acondicionamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos gerados durante a execução da obra, sendo vedado o descarte irregular em vias públicas, áreas verdes ou corpos d'água.

**b) mitigação por condicionantes e compensação ambiental, que serão definidas no procedimento de licenciamento ambiental;**

As medidas de mitigação e, quando cabível, de compensação ambiental deverão observar as condicionantes estabelecidas no processo de licenciamento ambiental, a ser conduzido junto aos órgãos ambientais competentes, cabendo à empresa contratada cumprir integralmente as exigências, prazos e obrigações dele decorrentes, sob acompanhamento do Agente Financeiro e do Município, conforme suas competências legais.

**c) utilização de produtos, de equipamentos e de serviços que, comprovadamente, favoreçam a redução do consumo de energia e de recursos naturais;**

A execução do empreendimento deverá priorizar a utilização de produtos, sistemas construtivos, equipamentos e soluções técnicas que favoreçam a eficiência energética e o uso racional de recursos naturais, em conformidade com os requisitos de desempenho definidos pela NBR 15.575, pelas Portarias MCID nº 724/2023 e nº 725/2023, incluindo soluções de ventilação natural, iluminação natural, desempenho térmico adequado à zona bioclimática e, quando aplicável, a implantação de sistemas de geração de energia renovável previstos no Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR.

**d) avaliação de impacto de vizinhança, na forma da legislação urbanística;**

A implantação do empreendimento deverá observar a legislação urbanística municipal vigente, especialmente quanto à exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos do art. 36 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e da legislação específica do Município de Porto Velho/RO, quando aplicável.

**e) proteção do patrimônio histórico, cultural, arqueológico e imaterial, inclusive por meio da avaliação do impacto direto ou indireto causado pelas obras contratadas;**

A execução das obras deverá observar integralmente a legislação federal, estadual e municipal relativa à proteção do patrimônio histórico, cultural, arqueológico e imaterial, especialmente o disposto nos arts. 215 e 216 da Constituição Federal, na Lei Federal nº 3.924/1961 (proteção ao patrimônio arqueológico) e nas normas e orientações do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, quando aplicáveis.

Caso, durante a execução das obras, sejam identificados achados arqueológicos, bens de valor histórico, cultural ou manifestações de patrimônio imaterial, a empresa executora deverá interromper imediatamente as atividades no local afetado, comunicar o Agente Financeiro e os órgãos competentes, e adotar as providências exigidas pela legislação específica, somente retomando os serviços após a devida autorização.

Ressalta-se que a área destinada ao empreendimento não possui, até o presente momento, registro formal de tombamento ou de incidência de área de proteção patrimonial, sem prejuízo do cumprimento das obrigações legais supervenientes que venham a ser identificadas no curso do licenciamento ambiental ou da execução da obra.

**f) acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.**

O empreendimento deverá atender integralmente aos requisitos de acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, em conformidade com a Lei Federal nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), com o Decreto Federal nº 5.296/2004, com a ABNT NBR 9050 e com as diretrizes específicas do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, especialmente aquelas previstas nas Portarias MCID nº 724/2023 e nº 725/2023.

As unidades habitacionais adaptadas, bem como as áreas comuns e os acessos ao empreendimento, deverão assegurar condições adequadas de circulação, uso e permanência, incluindo, quando aplicável:

- rotas acessíveis desde a via pública até as unidades;
- calçadas acessíveis e contínuas;
- rampas, inclinações, patamares e corrimãos conforme norma técnica;
- portas, vãos e áreas de manobra compatíveis;
- instalações sanitárias adaptadas nas unidades destinadas a pessoas com deficiência.

A quantidade e a localização das unidades habitacionais adaptadas deverão observar os percentuais e critérios estabelecidos pelo Programa MCMV-FAR e pelo Agente Financeiro, sendo a conformidade verificada nas etapas de análise técnica, fiscalização e vistoria final.

**Atenção: Apresentar o Projeto Executivo com o detalhamento das soluções previstas no projeto básico TRO, a identificação de serviços, de materiais e de equipamentos a serem incorporados à obra, bem como suas especificações técnicas, de acordo com as normas técnicas pertinentes, quando for o caso.**

Em razão de o presente procedimento tratar-se de Chamamento Público para seleção e habilitação de empresa do setor da construção civil, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, não se exige, nesta fase, a apresentação do Projeto Executivo.

O Projeto Executivo, com o detalhamento das soluções previstas no Projeto Básico/TRO, a identificação dos serviços, materiais e equipamentos a serem incorporados à obra, bem como suas especificações técnicas, será elaborado e apresentado pela empresa selecionada, em momento posterior, como condição para a contratação junto ao Agente Financeiro, nos termos das Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023 e nº 488/2025.

A aprovação do Projeto Executivo estará condicionada à análise técnica, jurídica e orçamentária do Agente Financeiro, bem como ao atendimento integral das normas técnicas aplicáveis, especialmente as normas da ABNT,

do PBQP-H e as diretrizes específicas do Programa MCMV-FAR.

**Atenção: Apresentar o Projeto de Engenharia registrado no CREA, a ART ou RRT, aprovações e licenciamentos pertinentes, cronograma-físico financeiro, planilha orçamentária, documento de propriedade ou posse da área e projetos de abastecimento de água, luz e esgoto, se for o caso.**

Considerando que o presente instrumento refere-se a Chamamento Público para seleção e habilitação de empresa do setor da construção civil, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, não é exigida, nesta fase, a apresentação de Projeto de Engenharia registrado no CREA ou CAU, ART ou RRT, cronograma físico-financeiro, planilha orçamentária detalhada, nem dos licenciamentos específicos da obra.

Nos termos dos arts. 26 a 28 da Portaria MCID nº 724/2023, tais documentos constituem condição para a contratação do empreendimento junto ao Agente Financeiro e deverão ser elaborados e apresentados pela empresa selecionada, após a publicação da Portaria de aptidão à contratação e dentro dos prazos definidos pelo Ministério das Cidades e pelo Agente Financeiro.

O documento de propriedade do terreno, bem como as informações dominiais necessárias à análise preliminar da proposta, já integram o processo administrativo, conforme exigido pela Portaria MCID nº 488/2025.

Os projetos de abastecimento de água, energia elétrica e esgotamento sanitário, bem como os licenciamentos ambientais e urbanísticos pertinentes, serão apresentados na fase de contratação, observadas as normas técnicas aplicáveis e as exigências do Agente Financeiro.

## 7. DETALHAMENTO DO TIPO DE SERVIÇO, MATERIAIS E EQUIPAMENTOS

**7.1 Tipo de serviço** O objeto compreende a execução de obra de engenharia, nos termos do art. 6º, inciso XII, da Lei Federal nº 14.133/2021, destinada à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, composto por **575 (quinhentas e setenta e cinco)** unidades habitacionais unifamiliares, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), abrangendo os Residenciais Travessia do Madeira, Vista do Madeira, Ferrovia do Povo e Seringal.

A obra abrangerá todas as etapas necessárias à entrega do empreendimento em condições plenas de uso, habitabilidade e segurança, incluindo, no mínimo:

- serviços preliminares, mobilização e implantação do canteiro de obras;
- terraplenagem e preparação do terreno;
- execução de fundações, estrutura, vedações e coberturas;
- execução de instalações elétricas, hidrossanitárias e de drenagem;
- execução de revestimentos, pisos, esquadrias, acabamentos e elementos complementares;
- implantação da infraestrutura interna do empreendimento, conforme projetos aprovados;
- serviços finais, testes, vistorias, limpeza e entrega das unidades.

A execução deverá observar integralmente os projetos aprovados, o cronograma físico-financeiro validado e as orientações técnicas do Agente Financeiro.

**7.2 Normas técnicas e regulamentares** A execução da obra deverá atender, obrigatoriamente, às seguintes normas e diretrizes, sem prejuízo de outras aplicáveis:

- Lei Federal nº 14.133/2021, no que se refere à execução indireta de obras;
- Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023 e nº 488/2025, que disciplinam as especificações urbanísticas, valores máximos de provisão, requisitos de desempenho e procedimentos de acompanhamento pelo Agente Financeiro;
- Normas Técnicas da ABNT, especialmente a **NBR 15575** (Desempenho de Edificações Habitacionais);
- Normas de segurança e saúde do trabalho (NRs) aplicáveis à construção civil;
- Legislação urbanística municipal, ambiental e de acessibilidade vigente.

**7.3 Materiais** Os materiais a serem empregados na obra deverão:

- atender às normas técnicas da ABNT e às exigências do Programa MCMV-FAR;
- apresentar desempenho, durabilidade e segurança compatíveis com edificações de interesse social;
- observar os parâmetros de desempenho térmico e eficiência energética previstos nas Portarias MCID vigentes;
- possuir certificações do PBQP-H (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat).

Serão admitidas soluções técnicas equivalentes, desde que não comprometam a padronização construtiva, os limites financeiros do Programa e os requisitos técnicos aprovados, mediante validação do Agente Financeiro.

**7.4 Equipamentos** Os equipamentos utilizados na execução da obra deverão ser compatíveis com os métodos construtivos adotados, atender às normas de segurança e garantir a regularidade da execução e o cumprimento dos prazos. A definição dos equipamentos caberá à empresa executora, observadas as exigências normativas.

**7.5 Segurança, controle e desempenho** A execução da obra deverá observar as normas de segurança e saúde do trabalho, o controle tecnológico dos serviços e materiais, e os procedimentos de fiscalização e medição definidos pelo Agente Financeiro.

**7.6 Compatibilidade com a análise técnica do Agente Financeiro** As especificações técnicas aqui descritas visam assegurar a viabilidade técnica, a padronização construtiva e a qualidade dos **quatro empreendimentos**, atendendo às exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, sem restringir a competitividade, admitindo-se soluções técnicas compatíveis e previamente aprovadas pelo Agente Financeiro.

## 8. DEFINIÇÃO DOS MÉTODOS CONSTRUTIVOS, DAS INSTALAÇÕES E DAS CONDIÇÕES ORGANIZACIONAIS

A execução da obra deverá ser realizada mediante métodos construtivos compatíveis com empreendimentos habitacionais de interesse social, observadas as diretrizes técnicas, urbanísticas e de desempenho estabelecidas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, pelas Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023 e nº 488/2025, bem como pelas normas técnicas aplicáveis.

## 8.1 Métodos construtivos

Serão admitidos métodos construtivos usuais e consagrados na construção civil, desde que:

- atendam aos requisitos mínimos de desempenho, segurança, durabilidade e habitabilidade;
- estejam em conformidade com a ABNT NBR 15575 (Desempenho de Edificações Habitacionais) e demais normas técnicas pertinentes;
- sejam compatíveis com os projetos aprovados e com o cronograma físico-financeiro validado pelo Agente Financeiro;
- respeitem os limites financeiros e os padrões construtivos definidos pelo Programa.

Entre os métodos construtivos passíveis de adoção, a título exemplificativo, poderão ser utilizados:

- alvenaria convencional;
- alvenaria estrutural;
- paredes de concreto moldadas in loco;
- sistemas industrializados ou racionalizados de construção;
- concreto pré-moldado;
- sistemas construtivos inovadores, desde que tecnicamente comprovados e previamente aprovados pelo Agente Financeiro.

A escolha do método construtivo caberá à empresa executora, não constituindo fator restritivo, desde que atendidas as exigências técnicas, normativas e de desempenho do Programa.

## 8.2 Instalações provisórias

A empresa executora deverá implantar, manter e desmobilizar as instalações provisórias necessárias à execução da obra, incluindo, no mínimo:

- canteiro de obras devidamente organizado;
- áreas de armazenamento de materiais;
- instalações administrativas, sanitárias e de apoio aos trabalhadores;
- sistemas provisórios de abastecimento de água, energia elétrica e drenagem, quando necessários.

As instalações provisórias deverão observar as normas de segurança do trabalho, saúde ocupacional e meio ambiente, bem como as exigências dos órgãos fiscalizadores competentes.

## 8.3 Condições organizacionais e gestão da obra

A organização da obra deverá assegurar:

- planejamento e controle da execução conforme o cronograma físico-financeiro aprovado;
- gerenciamento adequado de recursos humanos, materiais e equipamentos;
- adoção de sistema de controle de qualidade dos serviços executados;
- cumprimento das normas de segurança e saúde do trabalho;
- atendimento às rotinas de fiscalização, medição e acompanhamento estabelecidas pelo Agente Financeiro.

A empresa executora deverá manter estrutura organizacional compatível com o porte e a complexidade do empreendimento, garantindo a presença de responsável técnico legalmente habilitado durante todas as fases da obra.

## 8.4 Compatibilidade com o caráter competitivo

As definições constantes deste item não restringem a competitividade, uma vez que:

- não impõem método construtivo exclusivo;
- admitem soluções técnicas equivalentes;
- condicionam a escolha do método ao atendimento dos requisitos técnicos e normativos do Programa e à aprovação do Agente Financeiro.

Parágrafo Único: A não apresentação desses documentos nesta fase não implicará desclassificação da empresa, por se tratar de exigência posterior à seleção.

## 9. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

### 9.1 Definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento;

O contrato deverá produzir os resultados pretendidos de forma progressiva, controlada e verificável, desde a sua formalização até o encerramento definitivo, assegurando a entrega do empreendimento habitacional em conformidade com os objetivos do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

Desde o início do contrato, a empresa contratada deverá:

- mobilizar recursos humanos, materiais e equipamentos compatíveis com a execução do empreendimento;
- observar integralmente os projetos aprovados, as especificações técnicas e as normas urbanísticas, ambientais e construtivas aplicáveis;
- atender às diretrizes operacionais, técnicas e financeiras estabelecidas pelo Agente Financeiro;
- cumprir o cronograma físico-financeiro aprovado, garantindo a regularidade da execução e das medições.

Durante a execução contratual, os resultados deverão ser produzidos por meio de:

- execução contínua e ordenada das etapas da obra, conforme planejamento previamente aprovado;
- controle permanente da qualidade dos serviços executados, dos materiais empregados e dos métodos construtivos adotados;
- realização de medições periódicas, vinculadas ao avanço físico da obra, com validação pelo Agente Financeiro;
- atendimento às exigências de segurança do trabalho, sustentabilidade ambiental, acessibilidade e desempenho das edificações;
- correção tempestiva de eventuais não conformidades apontadas pela fiscalização técnica.

**Ao longo do ciclo de vida do objeto, o contrato deverá assegurar:**

- previsibilidade orçamentária, respeitando os limites financeiros do Programa;
- mitigação de riscos técnicos, financeiros e operacionais;
- aderência às normas do Ministério das Cidades e às exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR;
- rastreabilidade das etapas executadas, mediante registros técnicos, relatórios, medições e vistorias.

**No encerramento do contrato, os resultados pretendidos serão considerados plenamente alcançados mediante:**

- a conclusão integral da obra, com todas as unidades habitacionais finalizadas e aptas à ocupação;
- o atendimento às especificações técnicas, padrões de qualidade, desempenho e habitabilidade exigidos;
- a aprovação do recebimento provisório e definitivo da obra, conforme procedimentos do Agente Financeiro;
- a regularização documental e técnica necessária ao encerramento contratual;
- a inexistência de pendências técnicas ou financeiras que comprometam a funcionalidade do empreendimento.

Dessa forma, o contrato deverá produzir como resultado final a entrega de empreendimento habitacional plenamente executado, funcional, seguro e conforme as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, atendendo ao interesse público e às finalidades sociais da política habitacional.

**9.2 Detalhar o regime de execução (ex: empreitada por preço unitário, global, integral, etc - art. 46 da Lei nº 14.133/2021);**

A execução do objeto dar-se-á sob o regime de empreitada por preço global, nos termos do art. 46, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que o empreendimento habitacional apresenta escopo previamente definido, com padrões técnicos, urbanísticos e construtivos padronizados pelo Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

Nesse regime, a empresa contratada assume a responsabilidade pela execução integral da obra, comprometendo-se a entregar o empreendimento concluído, em perfeitas condições de uso e funcionamento, pelo valor global previamente estabelecido, observado o limite máximo de provisão por unidade habitacional fixado nas Portarias do Ministério das Cidades.

O preço global contratado abrangerá todos os custos diretos e indiretos necessários à execução da obra, incluindo, entre outros:

- mão de obra;
- materiais;
- equipamentos;
- encargos sociais, trabalhistas, previdenciários e fiscais;
- mobilização e desmobilização;
- serviços preliminares, complementares e finais;
- atendimento às normas técnicas, ambientais, urbanísticas e de segurança.

O pagamento será realizado de forma parcelada, vinculado às medições físicas da obra, devidamente verificadas e aprovadas pelo Agente Financeiro, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado, sem que haja reajuste do valor global em razão de variações quantitativas ordinárias, salvo nas hipóteses legalmente admitidas.

A adoção do regime de empreitada por preço global mostra-se a mais adequada para o objeto, por:

- assegurar maior previsibilidade orçamentária;
- reduzir riscos de aditivos indevidos;
- garantir o controle financeiro do empreendimento;
- compatibilizar-se com a sistemática de provisão financeira do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR;
- atender às diretrizes de fiscalização e medição do Agente Financeiro.

**9.3 No caso de serviços, informar se existe regime de dedicação exclusiva de mão de obra;**

Não se aplica regime de dedicação exclusiva de mão de obra ao presente objeto. A contratação refere-se à execução de obra de engenharia, realizada sob o regime de empreitada por preço global, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, na qual a empresa contratada assume a responsabilidade integral pela execução da obra, pela gestão de seus recursos humanos, materiais e equipamentos, bem como pelo cumprimento do cronograma físico-financeiro aprovado pelo Agente Financeiro.

**9.4 Fazer o detalhamento das condições, locais, datas e hora para a entrega de materiais ou execução dos serviços;**

A execução dos serviços e a entrega dos materiais ocorrerão exclusivamente nos locais de implantação dos empreendimentos habitacionais aprovados, situados em terrenos públicos municipais no Município de Porto Velho/RO, correspondentes aos empreendimentos **Residencial Travessia do Madeira, Residencial Vista do Madeira, Residencial Ferrovia do Povo e Residencial Seringal**, conforme endereços, matrículas e dados cadastrais constantes dos autos do processo e do presente Termo de Referência.

O início da execução dos serviços ficará condicionado à emissão da Ordem de Serviço pelo Agente Financeiro, após a formalização do contrato e o atendimento integral de todas as exigências técnicas, jurídicas, financeiras, urbanísticas e ambientais previstas nas Portarias do Ministério das Cidades que regem o Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

A execução das obras deverá observar rigorosamente o cronograma físico-financeiro aprovado pelo agente financeiro, sendo vedada a realização de serviços fora das etapas, prazos e condições estabelecidos, salvo mediante autorização formal do Agente Financeiro, devidamente registrada nos autos.

A entrega, o armazenamento e a utilização dos materiais deverão ocorrer de forma contínua, planejada e compatível com o avanço físico das obras, conforme o planejamento executivo apresentado pela contratada, assegurando a rastreabilidade dos insumos, a conformidade técnica, a qualidade dos materiais, bem como o atendimento às normas de segurança do trabalho, saúde ocupacional e legislação ambiental vigente.

Os horários de execução dos serviços deverão respeitar a legislação municipal aplicável, as normas de segurança e convivência urbana, bem como eventuais restrições impostas pelos órgãos fiscalizadores, devendo a contratada adotar medidas para minimizar impactos à vizinhança e garantir a adequada organização do canteiro de obras.

#### **9.5 Rotinas a serem cumpridas;**

A execução dos serviços deverá observar, de forma contínua, as seguintes rotinas:

- cumprimento do cronograma físico-financeiro aprovado pelo Agente Financeiro;
- execução dos serviços conforme os projetos aprovados, normas técnicas vigentes e diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR;
- realização de medições periódicas dos serviços executados, para fins de acompanhamento físico e financeiro;
- atendimento às orientações, vistorias e fiscalizações realizadas pelo Agente Financeiro;
- manutenção do canteiro de obras em condições adequadas de organização, segurança e controle ambiental;
- registro e comunicação tempestiva de intercorrências que possam impactar prazo, custo ou qualidade da obra;
- observância das normas de segurança do trabalho, ambientais e de acessibilidade aplicáveis.

#### **9.6 Materiais a serem disponibilizados;**

A empresa selecionada deverá disponibilizar todos os materiais necessários à execução integral da obra, compreendendo, entre outros:

- materiais de construção civil destinados à execução das unidades habitacionais, tais como fundações, estrutura, vedações, coberturas, esquadrias, revestimentos, pisos, pinturas e acabamentos;
- materiais e componentes destinados às instalações elétricas, hidrossanitárias, de drenagem, de esgotamento sanitário e demais sistemas previstos nos projetos aprovados;
- materiais para execução da infraestrutura interna do empreendimento, incluindo vias internas, calçadas, redes de água, esgoto, drenagem pluvial e demais elementos previstos;
- materiais e equipamentos necessários à implantação das soluções de acessibilidade, sustentabilidade e eficiência energética exigidas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR;
- insumos, componentes e sistemas que atendam às normas técnicas vigentes, às especificações dos projetos aprovados e às exigências das Portarias do Ministério das Cidades.

Todos os materiais deverão ser novos, de primeira linha, certificados quando aplicável, compatíveis com os projetos aprovados e previamente aceitos pelo Agente Financeiro, sendo vedada a utilização de materiais fora das especificações técnicas estabelecidas.

#### **9.7 Detalhar as condições para recebimentos provisório e definitivo, quando for o caso, em observância ao art. 94 do Decreto Municipal nº 18.892/2023;**

##### **Atenção:**

O recebimento da obra observará o disposto no art. 94 do Decreto Municipal nº 18.892/2023, bem como as normas da Lei Federal nº 14.133/2021, as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR e os procedimentos do Agente Financeiro, sendo realizado em duas etapas distintas:

##### **9.7.1 Recebimento Provisório**

O recebimento provisório será efetuado após a conclusão física da obra, mediante solicitação formal da empresa contratada e após vistoria técnica realizada pelo Agente Financeiro, para verificação da conformidade dos serviços executados com:

- os projetos aprovados;
- as especificações técnicas;
- o cronograma físico-financeiro;
- as normas técnicas aplicáveis;
- as Portarias do Ministério das Cidades que regem o Programa MCMV – FAR.

O recebimento provisório não implica aceitação definitiva da obra, servindo exclusivamente para fins de verificação preliminar, início do prazo de observação e identificação de eventuais pendências, vícios ou inconformidades a serem sanados pela empresa contratada.

##### **9.7.2 Recebimento Definitivo**

O recebimento definitivo será realizado após o transcurso do prazo de observação definido contratualmente e a comprovação da correção integral de todas as pendências eventualmente apontadas no recebimento provisório, mediante nova vistoria técnica e emissão de termo específico pelo Agente Financeiro.

O recebimento definitivo estará condicionado, ainda, à:

- comprovação da regular execução da obra;
- atendimento pleno às exigências técnicas, legais e contratuais;
- entrega de toda a documentação final exigida pelo Agente Financeiro, incluindo manuais, certificados, laudos, garantias e demais documentos aplicáveis;
- inexistência de vícios construtivos aparentes ou ocultos.

Somente após o recebimento definitivo considerar-se-á encerrada a execução contratual, sem prejuízo das responsabilidades legais da empresa contratada quanto à garantia da obra, nos termos da legislação vigente.

**Tratando-se de Prestação de Serviços deverão ser inseridas, quando couber, as disposições a seguir:**

#### **1. A não vinculação empregatícia entre os empregados da Contratada e a Administração, conforme art. 141 do Decreto Municipal nº 18.892/2023;**

Não há vínculo empregatício entre os empregados da empresa contratada e a Administração Pública, sendo a contratada a única e integral responsável pelas obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e comerciais

decorrentes da execução do contrato, nos termos da legislação vigente.

**2. A não vinculação da Administração às disposições contidas em Acordos, Convenções ou Dissídios Coletivos de Trabalho, para contrato de mão de obra exclusiva, conforme art. 143 do Decreto Municipal nº 18.892/2023;**

A Administração Pública não se vincula a acordos, convenções ou dissídios coletivos de trabalho firmados pela empresa contratada, inclusive quanto a reajustes salariais, benefícios ou demais encargos decorrentes de relações trabalhistas, por inexistir regime de dedicação exclusiva de mão de obra.

A responsabilidade pela gestão da mão de obra necessária à execução da obra permanece integralmente com a empresa contratada, sem qualquer ingerência da Administração Municipal ou do Agente Financeiro.

**10. SUBSÍDIOS PARA MONTAGEM DO PLANO DE LICITAÇÃO E GESTÃO DA OBRA - MODELO DE GESTÃO DA CONTRATATAÇÃO E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR**

**a) Descrever como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade;**

A execução do objeto será acompanhada e fiscalizada de forma integrada, observada a estrutura operacional própria do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

A fiscalização técnica, financeira, jurídica e de engenharia da obra caberá exclusivamente ao Agente Financeiro, responsável pela contratação da empresa selecionada, pelas medições, vistorias, validação das etapas executivas, liberação de recursos e verificação do cumprimento do cronograma físico-financeiro, nos termos das Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023 e nº 488/2025.

Ao Município de Porto Velho/RO, na condição de ente proponente e responsável pelo Chamamento Público, competirá o acompanhamento administrativo, restrito à verificação do cumprimento das condições previstas no instrumento convocatório, à interlocução institucional com o Agente Financeiro e ao apoio às ações necessárias à viabilização do empreendimento, sem interferência na fiscalização técnica da obra.

O acompanhamento ocorrerá por meio de:

- análise de relatórios e comunicações formais emitidas pelo Agente Financeiro;
- reuniões técnicas e administrativas de alinhamento, quando convocadas;
- registros formais nos autos do processo administrativo.

Não há previsão de contrapartidas municipais a serem fiscalizadas no âmbito desta contratação, limitando-se a atuação do Município às atribuições definidas na legislação do Programa e neste Termo de Referência.

**b) Detalhar as regras para a gestão do contrato e fiscalização da execução, conforme critérios definidos no art. 117 da Lei nº 14.133/2021;**

A gestão do contrato e a fiscalização da execução do objeto observarão os critérios estabelecidos no art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, sendo exercidas de forma compatível com o modelo operacional do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

Nos termos do referido dispositivo legal, a execução contratual será acompanhada e fiscalizada por representante(s) formalmente designado(s), com atribuições específicas para verificar o cumprimento das obrigações assumidas pela contratada, inclusive quanto aos prazos, à qualidade dos serviços, à conformidade técnica, ao atendimento às normas aplicáveis e ao cumprimento do cronograma físico-financeiro.

No âmbito do Programa MCMV-FAR, a gestão e fiscalização do contrato competem exclusivamente ao Agente Financeiro, onde e responsável por:

- designar formalmente os fiscais e gestores do contrato;
- acompanhar e fiscalizar a execução física da obra;
- realizar vistorias técnicas e medições;
- validar etapas executivas e liberar recursos;
- registrar ocorrências, não conformidades e determinar correções;
- aplicar sanções contratuais, quando cabíveis;
- proceder ao recebimento provisório e definitivo do objeto.

O Município de Porto Velho/RO, por sua vez, não exercerá gestão nem fiscalização técnica do contrato, limitando sua atuação ao acompanhamento administrativo e institucional do empreendimento, à interlocução com o Agente Financeiro e ao apoio às providências de sua competência, sem prejuízo da autonomia técnica da fiscalização exercida pelo agente financeiro.

As atividades de gestão e fiscalização observarão ainda os princípios da legalidade, eficiência, segregação de funções, transparência e rastreabilidade dos atos administrativos, conforme preconiza a Lei nº 14.133/2021.

**c) Descrever a forma e os critérios para manutenção de preposto da contratada, quando for o caso, conforme art. 118 da Lei nº 14.133/2021;**

Nos termos do art. 118 da Lei Federal nº 14.133/2021, a empresa contratada deverá manter, durante todo o período de execução do contrato, preposto formalmente designado, aceito pelo Agente Financeiro, com poderes suficientes para representá-la administrativa e tecnicamente perante a fiscalização.

O preposto deverá possuir capacidade técnica compatível com a complexidade da obra, conhecimento integral do contrato, dos projetos, das especificações técnicas e das normas aplicáveis ao Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, sendo responsável por:

- atuar como interlocutor permanente entre a contratada e o Agente Financeiro;
- receber notificações, comunicações formais, determinações técnicas e administrativas;
- providenciar o atendimento imediato às orientações da fiscalização;
- coordenar as equipes de obra, garantindo o cumprimento dos prazos, da qualidade e das condições contratuais;
- registrar e acompanhar ocorrências relevantes relacionadas à execução do objeto.

A designação do preposto deverá ser formalizada por escrito, previamente ao início da execução da obra, com indicação de seus dados completos e comprovação de qualificação técnica, podendo ser substituído a qualquer tempo, desde que previamente comunicado e aprovado pelo Agente Financeiro.

**d) Detalhar e individualizar as atribuições e responsabilidades do gestor e fiscal, em observância ao disposto no Decreto Federal nº 11.246/2022;**

Nos termos do Decreto Federal nº 11.246, que regulamenta as atribuições do gestor e do fiscal de contratos administrativos, as responsabilidades serão assim individualizadas, considerando a natureza do Chamamento Público e a futura contratação pelo Agente Financeiro:

**Gestão contratual : A gestão do contrato caberá ao Agente Financeiro do Programa Minha Casa, Minha Vida - FAR, a quem compete:**

- coordenar a execução contratual;
- acompanhar o cumprimento global das obrigações contratuais;
- autorizar medições, pagamentos e eventuais ajustes contratuais;
- adotar providências administrativas diante de descumprimentos;
- promover a interlocução institucional com o Município, quando necessário.

**Fiscalização técnica: A fiscalização técnica da obra será exercida pelo Agente Financeiro, por meio de fiscais formalmente designados, responsáveis por:**

- verificar a conformidade da execução da obra com os projetos aprovados;
- acompanhar o cronograma físico-financeiro;
- validar medições, etapas construtivas e padrões de qualidade;
- registrar ocorrências, apontar inconformidades e exigir correções;
- subsidiar decisões da gestão contratual.

**Atuação do Município: Ao Município de Porto Velho/RO compete:**

- o acompanhamento administrativo e institucional do empreendimento;
- o apoio às ações de caráter sociohabitacional;
- a articulação com o Agente Financeiro, quando demandado;
- o cumprimento das obrigações assumidas como Ente Público Local no âmbito do Programa.

**e) Forma de seleção e os critérios de julgamento das propostas, Ex: por menor preço, técnica e preço;**

A seleção da empresa do setor da construção civil ocorrerá por meio de Chamamento Público, caracterizado como processo administrativo, nos termos do art. 6º, inciso XLIII, da Lei nº 14.133/2021 e do art. 7º, § 1º, da Portaria MCID nº 488/2025.

O procedimento terá por finalidade de selecionar empresa(s) apta(s) à futura contratação pelo Agente Financeiro do Programa Minha Casa, Minha Vida - Modalidade FAR, observadas as normas e diretrizes do Ministério das Cidades.

Critérios de julgamento

O julgamento das propostas não se dará pelo critério de menor preço, tendo em vista que:

- os valores máximos de provisão por unidade habitacional são previamente fixados pelo Programa MCMV-FAR, conforme Anexo V da Portaria MCID nº 725/2023, com as alterações da Portaria MCID nº 489/2025;
- a contratação está condicionada à análise técnica, jurídica, econômico-financeira e de risco realizada pelo Agente Financeiro.

As propostas serão avaliadas com base em critérios objetivos, técnicos e mensuráveis, definidos no instrumento convocatório, dentre os quais poderão constar, conforme regulamentação do Programa:

- atendimento integral às exigências de habilitação jurídica, técnica, econômico-financeira, fiscal e trabalhista;
- conformidade com os parâmetros urbanísticos, arquitetônicos, construtivos e de desempenho estabelecidos pelas Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023 e nº 488/2025;
- adequação da proposta aos valores máximos de provisão vigentes;
- capacidade técnica comprovada para execução de empreendimento habitacional de porte e complexidade compatíveis.

A seleção resultará na indicação da empresa classificada, a qual somente será contratada após a aprovação definitiva da proposta pelo Agente Financeiro, nos termos das normas do Programa Minha Casa, Minha Vida - FAR.

**f) Exigências de Habilitação Jurídica; Fiscal; Social; Trabalhista; Qualificação Econômico-Financeira; e Qualificação Técnica;**

As exigências de habilitação da empresa do setor da construção civil participante do Chamamento Público observarão os princípios da legalidade, isonomia, razoabilidade, proporcionalidade e competitividade, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as normas específicas do Programa Minha Casa, Minha Vida - Modalidade FAR.

**Habilitação Jurídica:** A habilitação jurídica das empresas interessadas será comprovada mediante apresentação de documentação que demonstre a constituição legal da pessoa jurídica e a compatibilidade de seu objeto social com a atividade de construção civil, incorporadora e/ou construtora, nos termos do art. 66 da Lei Federal nº 14.133/2021, incluindo, quando couber:

- Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado;
- Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ;
- Documentos de eleição ou designação dos representantes legais, quando aplicável.

**Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista:** As empresas deverão comprovar regularidade fiscal, social e trabalhista, conforme arts. 67 e 68 da Lei nº 14.133/2021, mediante apresentação de certidões válidas que comprovem:

- Regularidade perante a Fazenda Federal, incluindo Tributos Federais, Seguridade Social e Dívida Ativa da União;
- Regularidade perante a Fazenda Estadual e Municipal do domicílio ou sede da empresa, quando aplicável;
- Regularidade relativa ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS;
- Inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, por meio de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- Cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, quanto à proibição de trabalho de menores em condições vedadas.

**Qualificação Econômico-Financeira:** A qualificação econômico-financeira será exigida com o objetivo de assegurar que a empresa possua capacidade financeira compatível com a execução do empreendimento habitacional, nos termos do art. 69 da Lei nº 14.133/2021 e das normas do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, podendo ser comprovada por meio de:

- Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei;
- Índices contábeis mínimos, quando definidos no edital, compatíveis com o porte e o valor do empreendimento;
- Declaração de inexistência de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, quando exigido.

**Qualificação Técnica:** A qualificação técnica será exigida de forma proporcional, razoável e diretamente relacionada ao objeto do Chamamento Público, em conformidade com o art. 67 da Lei nº 14.133/2021 e com as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, devendo a empresa interessada comprovar:

- Capacidade técnica operacional, mediante apresentação de atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando a execução anterior de obras ou serviços de construção de empreendimentos habitacionais ou obras de natureza e complexidade semelhantes;
- Capacidade técnica profissional, por meio da apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do(s) profissional(is) responsável(is) pela execução da obra;
- Registro da empresa e do(s) responsável(is) técnico(s) no CREA ou CAU, conforme a natureza das atividades;
- Certificação no Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H, no âmbito do Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil – SIAC, nos níveis exigidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR.

Não será admitida a comprovação de capacidade técnica por meio de obras ou serviços ainda em andamento, devendo os atestados referir-se a serviços concluídos e devidamente certificados.

### 3.3 Declarações Obrigatórias

Para fins de habilitação, a empresa interessada deverá apresentar as seguintes declarações:

- I – Declaração de que não se encontra suspensa ou declarada inidônea para contratar com a Administração Pública;
- II – Declaração de inexistência de fatos impeditivos à sua participação;
- III – Declaração de que não emprega menor de idade em situação vedada pela Constituição Federal;
- IV – Declaração de vínculo ou indicação dos responsáveis técnicos, quando aplicável;
- V – Declaração de pleno conhecimento e aceitação das condições estabelecidas no instrumento convocatório.

**Atenção:** As exigências de habilitação serão detalhadas no instrumento convocatório, observados os princípios da legalidade, isonomia, competitividade, proporcionalidade e julgamento objetivo, sendo vedada a inclusão de exigências excessivas ou desnecessárias que restrinjam indevidamente a participação de interessados.

## 11. DETALHAMENTO DO CUSTO TOTAL DA OBRA - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O detalhamento do custo total da obra deve estar fundamentado em quantitativos de serviços e fornecimentos propriamente avaliados, obrigatório exclusivamente para os seguintes regimes de execução indireta (art. 46 da Lei nº 14.133/2021):

A estimativa do valor total da contratação encontra-se fundamentada nos valores máximos de provisão por unidade habitacional estabelecidos no Anexo V da Portaria MCID nº 725/2023, com as alterações promovidas pela Portaria MCID nº 489/2025, considerando o enquadramento do Município de Porto Velho/RO como Capital Regional e sua localização na Região Norte, com aplicação do acréscimo permitido de até 10% (dez por cento).

### 1) empreitada por preço unitário, no caso de contratação da execução da obra ou do serviço por preço certo de unidades determinadas;

O regime de execução adotado é o de empreitada por preço global, nos termos do art. 46, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, razão pela qual não se aplica a obrigatoriedade de detalhamento prévio por quantitativos unitários de serviços, exigência restrita às contratações realizadas sob o regime de empreitada por preço unitário.

No presente caso, o objeto consiste na execução integral de empreendimentos habitacionais de interesse social, com escopo previamente definido, padrões técnicos normatizados e valores máximos de provisão estabelecidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), abrangendo os empreendimentos **Residencial Travessia do Madeira, Residencial Vista do Madeira, Residencial Ferrovia do Povo e Residencial Seringal**, o que justifica a adoção do regime de preço global.

O valor estimado da contratação corresponde à multiplicação do valor máximo de provisão por unidade habitacional pelo número total de unidades previstas, observados os limites financeiros e normativos do Programa FAR, conforme segue:

- **Valor máximo por unidade habitacional:** R\$ 177.100,00 (cento e setenta e sete mil e cem reais);
- **Quantidade total de unidades habitacionais:** 575 (quinhentas e setenta e cinco);
- **Valor total estimado da contratação:** R\$ 101.832.500,00 (cento e um milhões, oitocentos e trinta e dois mil e quinhentos reais).

A definição detalhada dos quantitativos de serviços, insumos, materiais e custos unitários será realizada na fase de análise técnica e de contratação junto ao Agente Financeiro, com base nos projetos executivos, planilhas orçamentárias e cronogramas físico-financeiros aprovados pelo agente financeiro em conformidade com as Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023 e nº 488/2025.

### 2) empreitada por preço global, no caso de contratação da execução da obra ou do serviço por preço certo e total;

No regime de empreitada por preço global, a contratação da execução da obra ocorre por preço certo e total,

previamente definido, abrangendo a integralidade dos serviços necessários à entrega do empreendimento em plenas condições de uso, conforme o escopo estabelecido no Termo de Referência, nos projetos aprovados e nas normas do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

Nesse regime, a responsabilidade pela correta composição dos custos, pela definição dos quantitativos de serviços e pela execução integral da obra é da empresa contratada, cabendo à Administração Pública e ao Agente Financeiro a fiscalização do cumprimento do objeto, dos padrões de qualidade, dos prazos e dos limites financeiros estabelecidos.

**A adoção da empreitada por preço global mostra-se a mais adequada ao presente caso, tendo em vista que:**

- o empreendimento possui escopo previamente definido, com parâmetros técnicos e construtivos padronizados pelo Programa MCMV-FAR;
- os valores máximos de provisão por unidade habitacional são fixados por normativos federais;
- a contratação está condicionada à aprovação técnica, financeira e jurídica do agente financeiro, incluindo projeto executivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro;
- o modelo confere maior previsibilidade orçamentária, controle de custos e mitigação de riscos para a Administração.

Assim, o valor global contratado corresponde ao custo total do empreendimento, respeitados os limites financeiros do Programa, sendo eventuais ajustes admitidos apenas nas hipóteses e condições previstas contratualmente e nos normativos do Ministério das Cidades.

**3) empreitada integral, no caso de contratação de empreendimento em sua integralidade, compreendida a totalidade das etapas de obras, serviços e instalações necessárias, sob inteira responsabilidade do contratado até sua entrega ao contratante em condições de entrada em operação, com características adequadas às finalidades para as quais foi contratado e atendidos os requisitos técnicos e legais para sua utilização com segurança estrutural e operacional;**

A empreitada integral, nos termos do art. 46, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021, caracteriza-se pela contratação de empreendimento em sua integralidade, compreendendo todas as etapas de obras, serviços, instalações, testes, comissionamento e demais providências necessárias à entrega do objeto em condições imediatas de entrada em operação, sob inteira responsabilidade do contratado.

**No presente caso, não se adota o regime de empreitada integral, uma vez que:**

- a contratação ocorre no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, cujo modelo institucional separa as atribuições entre o Ente Público Local, o Agente Financeiro e a empresa do setor da construção civil;
- a execução da obra está condicionada à aprovação prévia e acompanhamento técnico, jurídico e financeiro do Agente Financeiro, não recaindo sobre a empresa contratada a totalidade das responsabilidades típicas da empreitada integral;
- etapas como análise de risco, validação de projetos, medições, liberação de recursos e aceitação final da obra não são de responsabilidade exclusiva da empresa contratada, mas realizadas conforme normas específicas do Ministério das Cidades.

**4) contratação por tarefa, no caso de regime de contratação de mão de obra para pequenos trabalhos por preço certo, com ou sem fornecimento de materiais;**

A contratação por tarefa, prevista no art. 46, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021, caracteriza-se pela contratação de mão de obra para pequenos trabalhos, por preço certo, com ou sem fornecimento de materiais, sendo usualmente aplicada a serviços pontuais, específicos e de baixa complexidade, que não demandam execução integrada nem responsabilidade global sobre o resultado final.

No presente caso, não se adota o regime de contratação por tarefa, tendo em vista que o objeto do Procedimento de Chamamento Público consiste na execução de empreendimentos habitacionais de grande porte, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), abrangendo os empreendimentos **Residencial Travessia do Madeira, Residencial Vista do Madeira, Residencial Ferrovia do Povo e Residencial Seringal**, que totalizam 575 (quinhentas e setenta e cinco) unidades habitacionais unifamiliares.

A execução demanda a implantação de infraestrutura interna, execução integrada das etapas construtivas e atendimento a padrões técnicos, urbanísticos e de desempenho rigorosamente definidos pelas Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023 e nº 488/2025.

Dessa forma, o regime de contratação por tarefa não se mostra compatível com a natureza, a complexidade e a abrangência do objeto, sendo inadequado para assegurar a execução integrada, o controle técnico e a responsabilidade global exigidos para empreendimentos habitacionais do Programa FAR.

**5) fornecimento e prestação de serviço associado, no caso de regime de contratação em que, além do fornecimento do objeto, o contratado responsabiliza-se por sua operação, manutenção ou ambas, por tempo determinado;**

O regime de fornecimento e prestação de serviço associado, previsto no art. 46, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, caracteriza-se pela contratação em que, além do fornecimento do objeto principal, o contratado assume, por prazo determinado, a responsabilidade por sua operação, manutenção ou ambas.

No presente caso, não se aplica o regime de fornecimento e prestação de serviço associado, uma vez que o objeto do Chamamento Público limita-se à execução da obra de construção de unidades habitacionais, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, não abrangendo a operação, manutenção ou gestão posterior do empreendimento.

**Atenção:**

1) É vedada a realização de obras e serviços de engenharia sem projeto executivo (§1º, art. 46 da Lei nº 14.133/2021), salvo no caso de contratação de obras e serviços comuns de engenharia, se demonstrada a inexistência de prejuízo para a aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados.

2) É dispensada a elaboração de Projeto Básico no caso de contratação integrada, hipótese em que deverá ser elaborado anteprojeto de acordo com metodologia definida em ato do órgão competente, observados os requisitos estabelecidos no inciso XXIV do art. 6º da Lei nº 14.133/2021.

**3) A estimativa total da obra deve estar em consonância ao valor estimado no Estudo Técnico Preliminar, acompanhadas dos preços unitários referenciais e dos documentos que lhe deram suporte, podendo ser juntadas como Anexo ou referenciado o link de consulta.**

A estimativa total da obra encontra-se em plena consonância com o valor estimado no Estudo Técnico Preliminar – ETP, que integra o presente processo administrativo, tendo sido elaborada com base nos valores máximos de provisão por unidade habitacional definidos no Anexo V da Portaria MCID nº 725/2023, com as alterações promovidas pela Portaria MCID nº 489/2025.

Considerando o enquadramento do Município de Porto Velho/RO como Capital Regional, localizado na Região Norte, foi aplicado o acréscimo permitido de até 10% (dez por cento) sobre o valor de provisão, resultando no valor unitário máximo de **R\$ 177.100,00 (cento e setenta e sete mil e cem reais)** por unidade habitacional.

A estimativa global decorre da multiplicação do valor unitário máximo pelo quantitativo total previsto de **575 (quinhentas e setenta e cinco)** unidades habitacionais, correspondentes aos empreendimentos Residencial Travessia do Madeira, Residencial Vista do Madeira, Residencial Ferrovia do Povo e Residencial Seringal, perfazendo o valor total estimado de **R\$ 101.832.500,00 (cento e um milhões, oitocentos e trinta e dois mil e quinhentos reais)**.

Ressalta-se que, em razão do regime de execução adotado (empreitada por preço global) e da natureza do Procedimento de Chamamento Público no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), não se aplica a apresentação de preços unitários referenciais detalhados nesta fase, os quais serão definidos, analisados e validados posteriormente pelo Agente Financeiro, com base no projeto executivo, na planilha orçamentária e no cronograma físico-financeiro aprovados, podendo tais documentos ser juntados aos autos.

Os documentos normativos que fundamentam a estimativa encontram-se juntados ao processo administrativo ou devidamente referenciados, em especial:

- Portaria MCID nº 724/2023; id: 0818822
- Portaria MCID nº 725/2023; id: 0815917
- Portaria MCID nº 488/2025; id: 0815858
- Portaria MCID nº 489/2025; id: 0818799
- Documento de Formalização de Demanda; id: 0819099
- Estudo Técnico Preliminar – ETP; id: 0822084
- Mapa de Risco; id: 0824475

## **1. IDENTIFICAÇÃO DO ÓRGÃO INTERESSADO**

**Órgão Interessado:** Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade – SEMDEC

### **Processos Administrativos Vinculados:**

**Processo Administrativo nº 016.000020/2025-78** Referente à aprovação e qualificação de terreno junto ao Agente Financeiro para o empreendimento **Residencial Travessia do Madeira**, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

**Processo Administrativo nº 016.000420/2025-83** Referente à aprovação e qualificação de terreno para o empreendimento **Residencial Vista do Madeira**, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

**Processo Administrativo nº 016.000865/2025-63** Referente à aprovação e qualificação de terreno para o empreendimento **Residencial Ferrovia do Povo**, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

**Processo Administrativo nº 016.000859/2025-14** Referente à aprovação e qualificação de terreno para o empreendimento **Residencial Seringal**, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

**Processo Administrativo nº 016.005437/2026-16** Referente ao Procedimento de Chamamento Público para seleção de empresa do setor da construção civil, incorporadora e/ou construtora, destinado à implantação dos empreendimentos habitacionais Residencial Travessia do Madeira, Residencial Vista do Madeira, Residencial Ferrovia do Povo e Residencial Seringal, totalizando **575 (quinhentas e setenta e cinco)** unidades habitacionais unifamiliares.

**Projeto/Atividade/Operação Especial:** A definir no âmbito da programação orçamentária municipal, considerando que a contratação da obra será realizada diretamente pelo Agente Financeiro, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, cabendo ao Município a proposição dos empreendimentos, a disponibilização dos terrenos e a realização do Chamamento Público, conforme as Portarias do Ministério das Cidades.

**Atenção:** O valor estimado da contratação encontra-se em consonância com o Estudo Técnico Preliminar – ETP e fundamenta-se nos valores máximos de provisão por unidade habitacional definidos pelas Portarias do Ministério das Cidades que regem o Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

A análise detalhada dos custos, dos quantitativos, das planilhas orçamentárias e da compatibilidade com os valores de mercado será realizada pelo Agente Financeiro, no âmbito do processo de contratação do empreendimento, nos termos da regulamentação específica do Programa.

## **12. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO**

### **12.1 Detalhar os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso;**

A medição dos serviços executados e o pagamento correspondente não constituem atribuição do Município, uma vez que a contratação da obra será realizada diretamente pelo Agente Financeiro do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, nos termos das Portarias do Ministério das Cidades que regem o Programa.

### **12.2 Medição dos Serviços**

A medição dos serviços executados será realizada exclusivamente pelo Agente Financeiro do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, observados os critérios técnicos, operacionais e procedimentais definidos nas normas

do Programa e no contrato a ser firmado.

As medições serão efetuadas de forma periódica, conforme a evolução física da obra e o cronograma físico-financeiro aprovado, considerando apenas os serviços efetivamente executados, aferidos, vistoriados e validados pelo Agente Financeiro.

Não serão consideradas para fins de medição:

- serviços não previstos nos projetos aprovados;
- serviços executados em desacordo com as especificações técnicas;
- serviços não atestados pela fiscalização do Agente Financeiro.

O Município não realizará medições, não emitirá atestes e não participará da validação técnica ou financeira dos serviços executados.

### **12.3 Forma, condições e prazo para liquidação e pagamento**

A liquidação e o pagamento das medições ocorrerão diretamente pelo Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, por intermédio do agente financeiro, após:

- aprovação da medição técnica;
- validação da conformidade física e documental da etapa executada;
- verificação da regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da empresa contratada;
- observância da disponibilidade orçamentária e financeira do FAR.

O pagamento será realizado de forma parcelada, proporcional à execução física da obra, em conformidade com o cronograma físico-financeiro aprovado, não sendo admitido pagamento antecipado.

Os prazos para liquidação e pagamento observarão os normativos internos do Agente Financeiro e as disposições contratuais, não cabendo ao Município qualquer responsabilidade por atrasos decorrentes de:

- pendências documentais da contratada;
- reprovação técnica;
- ajustes solicitados pelo Agente Financeiro;
- indisponibilidade orçamentária do FAR.

### **12.4 Detalhar os documentos a serem apresentados;**

#### **Documentos a serem apresentados para fins de medição, liquidação e pagamento:**

Para cada etapa de medição e pagamento, a empresa contratada deverá apresentar ao Agente Financeiro, no prazo e forma por este definidos, no mínimo, a seguinte documentação:

#### **I – Documentação técnica**

- Boletim de Medição dos serviços executados;
- Relatório técnico de acompanhamento da obra;
- Registro fotográfico atualizado das frentes de serviço;
- Diário de obra devidamente preenchido e assinado;
- Cronograma físico-financeiro atualizado, quando exigido;
- ART ou RRT vigente do responsável técnico pela execução da obra;
- Declaração de conformidade dos serviços executados com os projetos aprovados.

#### **II – Documentação fiscal, trabalhista e previdenciária**

##### **1 Documentação de regularidade para habilitação e manutenção contratual**

A empresa selecionada e, posteriormente, contratada deverá comprovar, sempre que exigido pelo instrumento convocatório, pelo contrato ou pelo Agente Financeiro, a manutenção da regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária, mediante apresentação dos seguintes documentos:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ, ativo e compatível com o ramo de atividade relacionado ao objeto da contratação;
- b) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, quando houver, relativo ao domicílio ou sede da empresa, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- c) Prova de regularidade com a Fazenda Federal, abrangendo tributos federais, contribuições previdenciárias e Dívida Ativa da União, por meio de certidão expedida pela Receita Federal do Brasil, ou documento equivalente, na forma da lei;
- d) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede da empresa, ou outra equivalente, na forma da lei;
- e) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede da empresa, ou outra equivalente, na forma da lei;
- f) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, mediante apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS – CRF, nos termos do art. 195, § 3º, da Constituição Federal;
- g) Prova da inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, nos termos da legislação vigente.

##### **2 Documentação exigida especificamente para fins de medição, liquidação e pagamento**

Para cada solicitação de pagamento referente às medições aprovadas, a empresa contratada deverá apresentar ao Agente Financeiro, além da documentação técnica, os seguintes documentos atualizados:

- a) Nota fiscal ou fatura correspondente à medição aprovada, emitida em conformidade com a legislação fiscal vigente;

- b) Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, válida na data da liquidação;
- c) Certificado de Regularidade do FGTS – CRF, válido na data do pagamento;
- d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, válida na data da liquidação;
- e) Comprovação da regularidade previdenciária, quando exigida pelo Agente Financeiro ou pelas normas do Programa;
- f) Demais documentos fiscais, trabalhistas ou previdenciários que venham a ser exigidos pelo agente financeiro, pelo contrato ou pelas Portarias do Ministério das Cidades que regem o Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

### **3 Disposições complementares**

A ausência, irregularidade ou vencimento de qualquer dos documentos elencados impedirá a liquidação e o pagamento da respectiva medição, sem que disso decorra qualquer direito a indenização, reajuste ou compensação financeira.

O Município não realizará análise fiscal, trabalhista ou previdenciária, competindo exclusivamente ao Agente Financeiro a verificação, validação e autorização dos pagamentos, conforme as normas do FAR e os procedimentos internos.

### **III – Documentação administrativa e contratual**

- Declaração de inexistência de pendências contratuais;
- Comprovação de atendimento às exigências do contrato e das Portarias do Ministério das Cidades;
- Demais documentos exigidos no âmbito do Programa.

### **Prever os critérios para atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;**

#### **Não se aplica.**

A atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento não constitui atribuição do Município, uma vez que a medição, a liquidação e o pagamento das despesas são realizados diretamente pelo Agente Financeiro do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, nos termos das Portarias do Ministério das Cidades e do contrato a ser firmado no âmbito do FAR.

#### **Atenção:**

- 1. Caso seja devidamente justificado nos autos e previsto no contrato a hipótese de pagamento antecipado deverá ser indicada as garantias a serem oferecidas pela contratada;**
- 2. Nas contratações de serviços contínuos com regime de dedicação exclusiva de mão de obra, para assegurar o cumprimento de obrigações trabalhistas pelo contratado, a Administração, mediante disposição em edital ou em contrato, poderá exigir:**

As hipóteses previstas nos itens 1 e 2 **não se aplicam ao presente Termo de Referência.**

Não há previsão de pagamento antecipado, uma vez que a execução financeira do objeto ocorrerá exclusivamente por meio de medições de serviços efetivamente executados, validadas pelo Agente Financeiro do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

Do mesmo modo, o objeto não se caracteriza como contratação de serviços contínuos com regime de dedicação exclusiva de mão de obra, tratando-se de obra de engenharia a ser futuramente contratada pelo Agente Financeiro, inexistindo vínculo trabalhista ou responsabilidade direta da Administração Municipal quanto às obrigações trabalhistas da empresa executora.

**Assim, não se aplicam as exigências relativas a garantias para pagamento antecipado** ou aos mecanismos de asseguramento de obrigações trabalhistas previstos para contratos de serviços contínuos.

## **13. OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

Sem prejuízo das demais obrigações previstas no contrato a ser firmado junto ao Agente Financeiro e na legislação aplicável, constituem obrigações da empresa contratada:

I – Executar integralmente o objeto contratado, em estrita conformidade com:

- os projetos aprovados;
- o cronograma físico-financeiro;
- as normas técnicas vigentes;
- as Portarias do Ministério das Cidades que regem o Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR;
- as orientações e determinações do Agente Financeiro.

II – Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação e qualificação, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e das normas do Programa.

III – Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, total ou parcialmente, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes:

- da execução dos serviços;
- do emprego de materiais inadequados;
- do descumprimento de especificações técnicas.

IV – Responder integralmente pelos danos causados diretamente ao Agente Financeiro, ao Município ou a terceiros, decorrentes da execução do contrato, independentemente da existência de culpa, quando caracterizada sua responsabilidade.

V – Assumir total responsabilidade pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais e demais obrigações legais, não se estabelecendo qualquer vínculo empregatício entre seus empregados e o Município ou o Agente Financeiro.

VI – Atender integralmente às exigências de fiscalização, prestando informações, disponibilizando documentos, registros, relatórios técnicos, diários de obra e demais elementos solicitados pelo Agente Financeiro.

VII – Cumprir as normas ambientais, urbanísticas, de segurança do trabalho e de sustentabilidade, adotando todas as medidas necessárias à execução regular da obra.

VIII – Manter responsável técnico habilitado, com ART ou RRT regularmente registrada, durante toda a execução do contrato.

### **13.2 Obrigações da Contratante**

Para fins deste Termo de Referência, considera-se Contratante o Agente Financeiro, responsável pela contratação da obra no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR.

#### **Constituem obrigações do Agente Financeiro:**

I – Celebrar o contrato com a empresa selecionada, observadas as normas do Programa, a legislação aplicável e a disponibilidade orçamentária do FAR.

II – Analisar, fiscalizar e acompanhar a execução da obra, promovendo:

- vistorias técnicas;
- validação de medições;
- controle da conformidade técnica e financeira.

III – Efetuar as medições, a liquidação e os pagamentos, conforme cronograma físico-financeiro aprovado, desde que atendidas todas as exigências técnicas, documentais e legais.

IV – Emitir orientações técnicas e administrativas, quando necessárias ao regular andamento da obra.

V – Promover o recebimento provisório e definitivo da obra, conforme normas do Programa e disposições contratuais.

### **13.3 Obrigações do Município (Ente Público Local)**

#### **Sem prejuízo das atribuições previstas nas Portarias do Ministério das Cidades, caberá ao Município:**

I – Disponibilizar o terreno regularizado, nos termos exigidos pelo Programa e pelo Agente Financeiro.

II – Prestar apoio institucional e administrativo, quando solicitado, sem assumir obrigações técnicas, financeiras ou contratuais relativas à execução da obra.

III – Cumprir os compromissos institucionais assumidos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, quando existentes.

IV – Não intervir na execução contratual, não realizando medições, pagamentos ou fiscalização técnica da obra.

### **13.3 Nas contratações de serviços com dedicação exclusiva de mão de obra deverá constar dentre as obrigações da contratada, o disposto no art. 50 da Lei nº 14.133/2021**

Não se aplica ao presente objeto o disposto no art. 50 da Lei nº 14.133/2021, uma vez que não se trata de contratação de serviços com dedicação exclusiva de mão de obra, mas sim de obra de engenharia, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR.

## **14. INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E APLICAÇÃO DA SANÇÕES**

### **14.1 Das infrações administrativas**

Constituem infrações administrativas, sem prejuízo de outras previstas na legislação aplicável, no contrato e nas normas do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, as condutas tipificadas nos arts. 155 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, especialmente:

I – Inexecução total ou parcial do objeto contratual;

II – Atraso injustificado na execução da obra, no cumprimento de etapas ou no atendimento ao cronograma físico-financeiro aprovado;

III – Execução do objeto em desacordo com os projetos, especificações técnicas, normas aplicáveis ou orientações do Agente Financeiro;

IV – Descumprimento de cláusulas contratuais, prazos, condições ou obrigações assumidas;

V – Apresentação de documentação falsa ou com informações inverídicas;

VI – Comportamento inidôneo, fraude, dolo ou má-fé na execução contratual;

VII – Descumprimento das normas ambientais, de segurança do trabalho ou de sustentabilidade aplicáveis à obra;

VIII – Recusa injustificada em corrigir falhas, vícios ou irregularidades identificadas pela fiscalização;

IX – Causar prejuízo ao erário ou comprometer a execução regular do empreendimento.

### **14.2 Das sanções administrativas**

As infrações administrativas sujeitarão a empresa contratada às sanções previstas nos arts. 156 a 163 da Lei nº 14.133/2021, observada a gravidade da infração, a extensão do dano causado, a reincidência e os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e impessoalidade, podendo ser aplicadas, isolada ou cumulativamente, as seguintes penalidades:

#### **I – Advertência**

Aplicável nos casos de infrações de menor gravidade, quando não houver prejuízo relevante à execução do objeto ou ao interesse público.

#### **II – Multa**

A multa será aplicada conforme critérios objetivos, observados os limites legais, nos seguintes percentuais:

a) Multa de até 0,5% (meio por cento) do valor total do contrato, por dia de atraso injustificado, limitada a 10% (dez por cento) do valor contratual;

b) Multa de 5% (cinco por cento) do valor total do contrato, nos casos de inexecução parcial do objeto;

c) Multa de até 10% (dez por cento) do valor total do contrato, nos casos de inexecução total, descumprimento grave de obrigações contratuais ou condutas que comprometam a finalidade do empreendimento.

As multas poderão ser descontadas dos valores devidos à contratada ou cobradas judicialmente, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

### **III - Impedimento de licitar e contratar**

Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública municipal, pelo prazo de até 3 (três) anos, nos termos do art. 156, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

### **IV - Declaração de inidoneidade**

Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação, nos termos do art. 156, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.

#### **14.3 Do processo de apuração das infrações**

As infrações contratuais eventualmente incorridas pela empresa contratada serão apuradas mediante regular processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, em conformidade com:

- os arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021; e
- os procedimentos previstos nos arts. 96 a 130 do Decreto Municipal nº 18.892/2023.

A aplicação das sanções observará decisão motivada da autoridade competente, sendo facultada a produção de provas e a apresentação de defesa pela contratada, nos prazos e condições estabelecidos na legislação vigente.

#### **14.4 Disposições finais**

A aplicação de sanções não afasta a obrigação de reparar integralmente os danos causados, nem impede a adoção de outras medidas administrativas, civis ou penais cabíveis.

## **15. INSTRUMENTO DA CONTRATAÇÃO**

A contratação da obra será formalizada por meio de contrato a ser celebrado diretamente entre a empresa selecionada e o Agente Financeiro do Programa Minha Casa, Minha Vida – Modalidade FAR, nos termos das Portarias do Ministério das Cidades e das normas operacionais do Fundo de Arrendamento Residencial.

O Município não figurará como parte contratante, não sendo responsável por medições, pagamentos, reajustes, recebimentos provisório ou definitivo, os quais serão realizados exclusivamente pelo Agente Financeiro, conforme contrato próprio.

O prazo de execução da obra, a vigência contratual, as condições de reajuste, eventual reequilíbrio econômico-financeiro e as hipóteses de extinção contratual serão disciplinados no contrato FAR, observadas a Lei nº 14.133/2021 e as normas específicas do Programa.

## **16. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

A presente contratação não implicará ônus financeiro direto ao orçamento do Município, uma vez que a execução da obra e os respectivos pagamentos serão realizados com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, por intermédio do Agente Financeiro, nos termos das Portarias do Ministério das Cidades que regem o Programa.

O Chamamento Público tem por finalidade exclusivamente a seleção e habilitação de empresa do setor da construção civil, não gerando obrigação de empenho, liquidação ou pagamento por parte do Município.

Eventuais despesas municipais restringem-se às atividades administrativas de planejamento, articulação institucional e disponibilização do terreno, quando aplicável, não sendo objeto de empenho específico vinculado à execução da obra.

**Porto Velho, 24 de abril de 2026.**

Responsável pela Elaboração:  
**LAURA BETÂNIA DOS SANTOS CAVALCANTE**  
Diretora do Departamento de Habitação – DHA

### **AUTORIZAÇÃO DE DESPESA**

Declaro estar ciente dos principais riscos dessa contratação e AUTORIZO O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO na forma legal, conforme competência prevista na Lei Complementar Municipal nº 648/2017 e demais alterações.

**RAIMUNDO DE ALENCAR MAGALHÃES**  
Secretário Municipal de Desenvolvimento da Cidade(SEMDEC)



Documento assinado eletronicamente por **Laura Betania Dos Santos Cavalcante, Diretor(a)**, em 04/05/2026, às 00:05, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Raimundo De Alencar Magalhães, Secretário(a)**, em 04/05/2026, às 10:18, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.portovelho.ro.gov.br/sei> informando o código verificador **0827855** e o código CRC **64DFF968**.



016.005437/2026-16

0827855v95