

## ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. OBJETIVO

Fixar diretrizes às empresas do ramo da construção civil para apresentação de proposta à CAIXA – Caixa Econômica Federal – para elaboração de projetos e construção de Unidade habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV - FAR.

### 2. ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção para o Programa Minha Casa Minha Vida está dispostas em zona Urbana de Lages – SC, conforme Anexo III, do Edital de Chamamento Público nº 001/2025, e abaixo:

#### 2.1. *Loteamento Residencial Ferrovia II*

Quantidade: 140 lotes/unidades habitacionais; Número da Matrícula: 48.531;

Logradouro: Major Bibiano Rodrigues de Lima, Bairro Ferrovia, Lages-SC

Coordenadas Grau Decimal: Latitude: - 27.4913; Longitude: -50.1750

### 3. VALORES

Definidos pelo PMCMV, na Portaria nº 489, de 19 de maio de 2025, em seu Anexo

V, sendo para as características dos empreendimentos referidos:

Área de Intervenção	Descrição	Valor Unitário	Valor Global Empreendimento
1) Loteamento Residencial Ferrovia II	140 unidades habitacionais	R\$157.00,00	R\$ 21.980.000,00

Estes valores incluem:

- Elaboração dos projetos executivos das unidades habitacionais – UHs (mínimo duas tipologias diferentes de implantação com previsão de variação de fachadas, cobertura ou volumetria) <sup>(1)</sup>;
- Emissão de Registros/Anotações de Responsabilidade Técnica (ou similares);

- c. Elaboração de orçamento, a partir dos projetos e das especificações, respeitando o valor total estabelecido por unidade habitacional;
- d. Atendimento dos parâmetros e demandas de projeto, execução e quaisquer outras especificações que não sinalizadas neste termo, conforme Portaria nº 725 de 2023 e da 489 de 2025 do Mcidades, no âmbito das tipologias unifamiliares;
- e. Atendimento das normativas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e correlatas aplicáveis às disciplinas de projeto e execução em tela;
- f. Obtenção de licenças, alvarás, aberturas protocolares, acompanhamento de processos e tramitações de um modo geral;
- g. No que couber, elaboração e implementação de diretrizes de estudos técnicos [geológico, geotécnico, ambiental, canalização, supressão vegetal, LAP (Licença Ambiental Prévia), LAI (Licença Ambiental de Instalação), LAO (Licença Ambiental de Operação), memoriais descritivos e afins];
- h. Elaboração de documentos necessários à contratação do objeto pela Caixa Econômica Federal, conforme normativos do MCidades e atos expedidos pelo Agente Operador do Programa;
- i. Construção de 140 (Cento e Quarenta) unidades, de, no mínimo, 45,00 m<sup>2</sup> (quarenta e cinco metros quadrados) de área útil, em edificações do tipo térrea, isoladas no lote (não geminadas), conforme projetos arquitetônicos e urbanísticos;
- j. Obras de infraestrutura internas ao lote, às obras de interligação de serviços públicos (água potável, água pluvial, esgotamento sanitário, energia elétrica e telefonia);
- k. Construção, de passeio público em todas as testadas dos lotes, de acordo com os padrões do Anexo X, da Lei Complementar nº 4549, de 10 de dezembro de 2021 – Plano Diretor de Lages/SC.

Os projetos arquitetônicos das UHs deverão ser avaliados pela Coordenação Habitacional de Regularização Fundiária. Após, devem ser aprovados junto à Secretaria do Planejamento Urbano (SEPLAN). Ambas, instâncias regulatórias do Município de Lages/SC. Posteriormente, serão submetidos pela empresa para o agente financeiro.

#### 4. **ACOMPANHAMENTO DA OBRA**

A Prefeitura Municipal poderá, supletivamente ao Agente Financeiro, acompanhar a execução dos serviços de acordo com os projetos, cadernos de encargos, especificações e cronogramas da obra.

#### 5. **ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS**

O empreendimento se enquadrará na Portaria nº 724, de 14 de fevereiro de 2023, na Portaria nº 725, de 15 de junho de 2023, nº 489, de 19 de maio de 2025, sem prejuízo à obediência, no que couber, dos requisitos da Portaria nº 532, de 23 de fevereiro de 2022. A mesma dispõe sobre os requisitos técnicos para a contratação de empreendimentos habitacionais, destinados à implementação de protótipos de Habitação de Interesse Social no âmbito da linha de atendimento aquisição subsidiada de imóveis em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

As especificações técnicas têm como objetivo orientar a elaboração dos projetos executivos e a execução da obra, definindo para tanto os serviços, materiais e processos construtivos a serem utilizados na construção do empreendimento.

As especificações técnicas do empreendimento habitacional, das edificações e unidades habitacionais e as especificações referentes à fase de obras, apresentadas à CAIXA quando solicitada, devem ser observadas e seguidas pela empresa pré-qualificada e convocados.

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

## 6. TABELA DE ÁREAS POR ÁREA DE INTERVENÇÃO

### 6.1. *Loteamento Residencial Ferrovia II*

<b>COMPOSIÇÃO HABITACIONAL</b>	
ÁREA ÚTIL DA UNIDADE HABITACIONAL	45,00m <sup>2</sup> (mínima)
QUANTIDADE DE QUADRAS	06
<b>ÁREA CONSTRUÍDA POR QUADRA</b>	
QUADRA D	1170,00 m <sup>2</sup> (mínima)
QUADRA E	1170,00 m <sup>2</sup> (mínima)
QUADRA F	360,00 m <sup>2</sup> (mínima)
QUADRA G	1620,00 m <sup>2</sup> (mínima)
QUADRA H	1620,00 m <sup>2</sup> (mínima)
QUADRA I	360,00 m <sup>2</sup> (mínima)
<b>QUANTIDADE TOTAL</b>	<b>6.300,00 m<sup>2</sup> (mínima)</b>
<b>QUANTIDADE DE LOTES POR QUADRA</b>	
QUADRA D (lotes n. 42 a n. 67)	26
QUADRA E (lotes n. 68 a n. 93)	26
QUADRA F (lotes n. 94, n. 114 a n. 120)	08
QUADRA G (lotes n. 121 a n. 156)	36
QUADRA H (lotes n. 157 a n. 192)	36
QUADRA I (lotes n. 193 a n. 200)	08
<b>QUANTIDADE TOTAL DE LOTES/UHs</b>	<b>140</b>

## 7. DOCUMENTOS E PROJETOS A SEREM FORNECIDOS PELA EMPRESA

- 7.1. *Projeto Arquitetônico e Complementares das Habitações Unifamiliares;*
- 7.2. *Planta de Implantação do Conjunto de Residências;*
- 7.3. *Memorial Descritivo;*
- 7.4. *ARTs, RRTs ou Similares.*
- 7.5. *Alvaras de construção(Posterior)*

Deverão ser entregues ao Município os projetos em meio digital, nos softwares nativos e em PDF, além de uma (01) cópia impressa de cada projeto. Todos os materiais deverão ter a identificação do autor do projeto de forma legível. Os materiais em PDF deverão ter assinatura digital do autor do projeto.

Os relatórios, memoriais, quantitativos, orçamentos, memórias de cálculo, entre outros, deverão ser apresentados impressos assinados pelo responsável técnico, assim como, entregues digitalmente também em arquivo nativo e PDF. Os produtos deverão ter como sistema cartográfico o Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas – SIRGAS 2000 e deverão utilizar o sistema de coordenadas plano-retangulares na projeção UTM, com o meridiano centro 51° W (fuso 22) e hemisfério sul.

Todos os materiais, inclusive a impressão definitiva do projeto executivo, além das vias impressas, serão encaminhados, também, via plataforma digital municipal e, na inexistência ou inoperância da mesma, gravados e entregues em pen-drive, de forma a facilitar eventual consulta futura.

## 8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pré-qualificação das empresas participantes do presente Edital de Chamada Pública não implicará sua contratação pela Caixa Econômica Federal. A contratação dependerá da aprovação, pela Caixa Econômica Federal, dos projetos e documentos pertinentes às propostas e sua adequação às diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A empresa credenciada deverá apresentar à Caixa Econômica Federal, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do termo de convocação do Município, as propostas contendo os Projetos Executivos Complementares, Especificações Técnicas, Planilhas Orçamentárias e demais documentos solicitados que completarão a Proposta Comercial, visando análise e contratação da operação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme especificado pela Caixa Econômica Federal.

Os serviços vinculados a elaboração e aprovação dos projetos do loteamento e seus complementares (excluídas as UHs), assim como a execução dos serviços de infraestrutura, caberão ao Município.

A prefeitura disponibilizará os projetos técnicos de infraestrutura do loteamento, devidamente aprovado nos órgãos competentes, para que, posteriormente, a empresa vencedora apresente junto a Caixa Econômica Federal.

As obras referentes às UHs somente serão iniciadas mediante anuência do Município, a quem compete implantar e avaliar a infraestrutura ofertada, concomitantemente a finalização dos processos de liberação junto ao agente financeiro.

Lages, 27 de Agosto de 2025

*RESPONSÁVEL TÉCNICO*

Nome: André de Liz Padilha

Cargo: Engenheiro Civil Coordenação Habitação

Matrícula: 1943001

E-mail: [andrep.habitacao@lages.sc.gov.br](mailto:andrep.habitacao@lages.sc.gov.br)