

Termo de Referência

para Edital de Convocação de Empresas da construção civil para a adesão e propostas de construção de unidades habitacionais em terrenos inseridos Chamamentos 001/14, 003/14, 006/14, 007/14 e 008/14, conforme previsto na LEI 17.638 /2021 e demais disposições do PROGRAMA PODE ENTRAR

1. IDENTIFICAÇÃO

Título: Edital de Convocação de Empresas da construção civil para a adesão e propostas de construção de unidades habitacionais em terrenos inseridos nos Chamamentos COHAB-SP 001/14, 003/14, 006/14, 007/14 e 008/14, conforme previsto na LEI 17.638 /2021 e demais disposições do PROGRAMA PODE ENTRAR

Este Termo de Referência apresenta as diretrizes para o Edital de convocação de empresas da construção civil para a adesão e propostas de construção de unidades habitacionais em terrenos inseridos nos Chamamentos COHAB-SP 001/14, 003/14, 006/14, 007/14 e 008/14, no âmbito do Programa Pode Entrar, no regime de construção de empreitada, prevista na legislação federal de licitação e contratos administrativos.

As Propostas devem estar acompanhadas dos documentos exigidos no Edital e devem permitir que Administração Pública Municipal disponham de todas as informações necessárias para proceder à análise formal e substantiva dos seus conteúdos, nos termos do Edital e deste Termo de Referência.

Os requisitos para análise de Propostas e adesão para avaliação e seleção dos Estudos especificados no Edital devem ser interpretados em conjunto com as diretrizes constantes deste Termo de Referência.

2. CONTEXTO E JUSTIFICATIVA

A COHAB-SP realizou os CHAMAMENTOS 001/14, 003/14, 006/14, 007/14 e 008/14, para selecionar empresas da construção civil interessadas em promover a construção de

empreendimentos habitacionais de interesse social com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV FAR.

O programa MCMV, objeto da Lei Federal no. 11.977/2009, modificada pela Lei Federal no. 12.424/2011 e Decreto Federal no. 7.499/11, pelos quais o Ministério das Cidades estabeleceu diretrizes e alguns parâmetros construtivos e edilícios para os empreendimentos a serem por eles contratados.

As empresas manifestaram interesse em empreender nos imóveis inseridos nos chamamentos, para os quais através de critérios estabelecidos nos editais, foi selecionada uma construtora para que se cumprissem os encargos previstos nos respectivos editais, relativos ao licenciamento, elaboração de projetos completos e à subsequente efetivação da construção das unidades habitacionais.

Após a homologação dos resultados da seleção, dos chamamentos, foram fornecidas as Cartas de Anuência às empresas selecionadas com autorização para que ingressassem com os pedidos de aprovação dos projetos dos empreendimentos e obtivessem o seu licenciamento junto aos órgãos da PMSP, uma vez que se tratava de imóveis de propriedade da COHAB-SP ou da PMSP.

As empresas selecionadas contrataram com recursos próprios, equipes técnicas para desenvolver os projetos e obter o licenciamento dos empreendimentos, para o cumprimento do primeiro encargo previsto nos editais dos chamamentos. O segundo encargo previa a construção dos empreendimentos com recursos do PMCMV FAR ou outro que viesse a substituí-lo, a partir da contratação junto à CAIXA.

Os imóveis inseridos nos chamamentos representaram contrapartida do Município, estando prevista seu repasse em valor simbólico à Caixa Econômica Federal, no ato da contratação. Neste modelo a CAIXA efetuará a fiscalização das obras e a SEHAB seria responsável pelo Trabalho Social, junto à demanda selecionada.

Relativamente a esses imóveis o CMH autorizou sua vinculação ao PMCMV, ou outro que viesse a substituí-lo, com reposição dos valores gastos na aquisição dos imóveis pela COHAB-SP com recursos do Fundo Municipal de Habitação – FMH, com base no seu valor de avaliação.

As empresas contratadas iniciaram a elaboração e licenciamento dos projetos, bem como se responsabilizaram pela segurança e manutenção dos imóveis, promovendo a sua guarda e pagamento de tributos.

Houve as seleções de propostas, realizadas pelo Ministério das Cidades, então órgão gestor do PMCMV- FAR, para a construção dos empreendimentos com recursos federais.

Em 2019, ocorreu a suspensão das contratações do PMCMV pelo governo federal, e como consequência, não houve a possibilidade de viabilizar parte dos empreendimentos dos chamamentos realizados pela COHAB-SP vinculados ao PMCMV-FAR.

Reconhecendo os esforços e cooperação dessas empresas para elaborar os projetos, licenciar os empreendimentos, efetuar a guarda dos imóveis impedindo ocupações por terceiros, bem como elaborar os projetos completos, o Município de São Paulo buscou alguma alternativa, culminando na criação do Programa Pode Entrar, disciplinado pela Lei 17.638 em 09 de setembro de 2021.

As empresas selecionadas nos CHAMAMENTOS 001/14, 003/14, 006/14, 007/14 e 008/14, já passaram por um processo de seleção pública realizada pela COHAB-SP e apresentaram toda a documentação pertinente e foram consideradas habilitadas.

A presente disposição objetiva o aproveitamento do grande trabalho anteriormente realizado pelas empresas, possibilitando o prosseguimento das ações, no sentido de viabilizar esses empreendimentos, no âmbito do Programa Pode Entrar.

Considerando o exposto, será realizada abertura de procedimento público, com a finalidade de possibilitar a adesão e apresentação de propostas para viabilizar os empreendimentos selecionados anteriormente a serem implantados nos imóveis inseridos nos citados chamamentos, possibilitando assim sua construção, em cumprimento aos encargos já previstos nos editais anteriores.

3. OBJETO

É objeto desta convocação, permitir que as empresas façam a adesão ao programa e apresentem as propostas, conforme definido no escopo.

As ações previstas estarão lastreadas com recursos do Fundo Municipal de Habitação, com previsão para complemento mediante empenho de recursos advindos de outras fontes, conforme previsto na Lei 17.638/21.

Os contratos a serem firmados junto às empresas aderentes devem ser compostos das regras em conformidade com a Lei 13.019 de 31 de julho de 2014, alterada pela Lei nº 13.204 de 14 de dezembro de 2015 e Decreto nº 57.575 de 29 de dezembro de 2016, e demais disposições previstas na legislação vigente.

4. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- 4.1. Poderão aderir ao Programa Pode Entrar e apresentar as propostas de construção de empreendimentos habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa, as empresas selecionadas nos Chamamentos 001/14, 003/14, 006/14, 007/14 e 008/14, realizados pela COHAB-SP.
- 4.2. A solicitação da adesão ao Programa Pode Entrar, implica na desvinculação dos

imóveis e empreendimentos, aos quais foram vinculados, junto ao Programa Minha Casa Minha Vida – FAR, por meio da Resolução nº CMH nº XX/2022.

- 4.3. As empresas devem ter pleno conhecimento das regras constantes no edital, de suas condições gerais e específicas, não podendo invocar qualquer desconhecimento como elemento impeditivo da correta formulação e apresentação de sua documentação e integral cumprimento do disposto neste procedimento e suas decorrências.
- 4.4. A participação das empresas implica na aceitação integral e irrevogável dos termos, condições e anexos dispostos no edital, bem como na observância das normas e regulamentos aplicáveis ao Programa Pode Entrar.

5. DOS IMÓVEIS

- 5.1. No caso dos imóveis de propriedade da PMSP, que ainda não tiveram a titularidade transmitida à COHAB-SP, os respectivos CONTRATOS deverão prever a sua transferência pela SEHAB, que dará a outorga de poderes às empresas com a finalidade de licenciamento e demais ações pertinentes.
- 5.2. Tal situação não se constitui impedimento para início das obras, desde que, seja efetivada a transmissão da titularidade do imóvel à COHAB-SP antes da finalização das obras.
- 5.3. Os imóveis, objeto deste procedimento, configuram contrapartida do Município de São Paulo na viabilização dos empreendimentos, mantendo-se, neste aspecto o mesmo formato adotado para os imóveis dos CHAMAMENTOS PMCMV FAR 001/14, 003/14, 006/14, 007/14 e 008/14.
- 5.4. As características dos imóveis e as condições das eventuais ocupações deverão ser relatadas em documento específico, a ser anexado à apresentação da proposta, com a devida caracterização e prazos estimados de desocupação dos terrenos.
- 5.5. Relativamente aos imóveis de propriedade da COHAB-SP irregularmente ocupados e com ações de reintegração de posse e/ou sentenças favoráveis à COHAB-SP, poderão ser celebrados os contratos, ficando a COHAB-SP responsável pela execução da reintegração de posse, em prazo a ser estabelecido no contrato.

6. DOS PROCEDIMENTOS

- 6.1. A solicitação de adesão ao Programa Pode Entrar se dará com o preenchimento de informações e carregamento de documentos, em plataforma digital, a ser disponibilizada pela COHAB-SP, conforme especificado no edital.
- 6.2. A solicitação será objeto de primeira análise e será expedido comunicado com prazo

para retorno, nos casos em que se fizer necessária alguma adequação ou complementação de documentos.

- 6.3. Mediante análise e aprovação da adesão, pela COHAB-SP e validação dos resultados pela SEHAB, haverá a homologação dos resultados e sua publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.
- 6.4. A apresentação da proposta técnica deverá ser apresentada na plataforma digital com o carregamento dos respectivos documentos.
- 6.5. Após análise e aprovação da proposta a empresa será convocada pela COHAB-SP, para a fase de habilitação, que consistirá na atualização dos documentos, incluindo o Certificado de Registro Cadastral – CRC, via plataforma digital a ser disponibilizada pela COHAB-SP.
- 6.6. Mediante análise e aprovação da habilitação, pela COHAB-SP e validação dos resultados pela SEHAB, haverá a homologação dos resultados e sua publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.
- 6.7. A empresa será então convocada para a celebração do Contrato de Obras junto à COHAB-SP;
- 6.8. A adesão e apresentação das propostas técnicas poderão ocorrer simultaneamente por meio de inserção da documentação solicitada na plataforma digital a ser disponibilizada pela COHAB-SP, no dia xxx/2022.

7. DA DOCUMENTAÇÃO

- 7.1. Documentação para solicitação de adesão, a ser inserida na plataforma digital:
 - 7.1.1. Contrato Social;
 - 7.1.2. Ver outra documentação com o jurídico/COPEL;
- 7.2. A partir do aceite da solicitação de adesão, a empresa deverá apresentar a documentação relativa à proposta técnica, a ser inserida na plataforma digital, juntamente com o preenchimento das informações solicitadas nas telas correspondentes, conforme segue:
 - 7.2.1. Matrícula atualizada do imóvel;
 - 7.2.2. Projeto Legal aprovado na PMSP;
 - 7.2.3. Projeto da tipologia a ser implantada com dimensões e quadro de áreas da mesma;

- 7.2.4. Alvará de aprovação e execução de obra nova;
- 7.2.5. Laudos, licença ambiental e demais cabíveis;
- 7.2.6. Diretrizes das concessionárias de fornecimento de água, esgotamento sanitário e energia;
- 7.2.7. Projetos Básicos e Executivos Completos;
- 7.2.8. Memorial Descritivo e Especificações Técnicas;
- 7.2.9. Orçamento detalhado, acompanhado da memória de cálculo;
- 7.2.10. Cronograma Físico-Financeiro;

7.3. Documentação para atualização da habilitação

- 7.3.1. Deverá ser apresentado o Certificado de Registro Cadastral via plataforma digital da COHAB-SP.

8. DOS PRAZOS

- 8.1. O prazo para solicitação de ADESÃO será de 90 dias a partir da data de disponibilização do acesso à plataforma, a ser estabelecido no edital.
- 8.2. O prazo para apresentação de propostas técnicas, que poderá ocorrer simultaneamente à solicitação de adesão ou após a publicação da homologação de adesão no DOC, será de até 365 dias, a partir da data da disponibilização do acesso à plataforma digital, podendo ser prorrogado mediante manifestação e exposição de motivos pela COHAB-SP e autorizado da SEHAB.
- 8.3. O prazo para atualização da Habilitação será de 30 dias, podendo ser prorrogado a critério da COHAB-SP.
- 8.4. Convocada a empresa para a celebração do contrato, a mesma terá 30 dias para o comparecimento.

9. VALOR DA OPERAÇÃO

- 9.1. Para a produção do empreendimento, compreendendo as novas unidades habitacionais e infraestrutura condominial, o valor de operação é limitado a R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais) por unidade habitacional.
- 9.2. Comporão o valor total da operação os custos diretos e indiretos e bonificações incidentes na execução do empreendimento.

-
- 9.3. Os eventuais valores relativos aos gastos com infraestrutura pública, desde que necessários à viabilização do empreendimento e aprovados pela COHAB-SP, serão considerados despesas a fundo perdido, não sendo incidentes no valor de comercialização das unidades habitacionais.

10. DA LIBERAÇÃO DE RECURSOS

- 10.1. Os desembolsos de recursos ocorrerão com base nos serviços executados, após aprovação da COHAB-SP, limitados aos cronogramas físicos-financeiros, devendo os pedidos de medição ser apresentados acompanhados dos relatórios correspondentes aos respectivos serviços, conforme detalhado nos editais públicos específicos.
- 10.2. As obras serão remuneradas considerando o regime de empreitada por preço global (confirmar com o Nilson), adotando sistemática de medição e pagamento associados à execução das etapas correspondentes ao cronograma físico-financeiro e vinculadas ao cumprimento de metas de resultado, vedada a adoção de sistemática de remuneração orientada por preços unitários ou referenciada pela execução de quantidades de itens unitários.

11. ANEXOS

Anexo I – Diretrizes para pedido de medição

Anexo II – Diretrizes para apresentação das peças técnicas

Todos os documentos deverão ser apresentados em formato pdf.