TERMO DE REFERÊNCIA

1. FUNDAMENTAÇÃO

O presente termo é parte integrante do edital de seleção para construtoras para a participação no programa Minha Casa Minha Vida, regido pela Lei 14.620, de 13 de julho de 2023. O financiamento é realizado através do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

O objetivo é descrever as características que devem ser consideradas para elaboração dos projetos e implantadas na construção dos empreendimentos. Subsidiar a análise da infraestrutura existente e pretendida, aspectos ambientais, urbanísticos e a tipologia habitacional a ser construída.

O procedimento administrativo de seleção da construtora para o empreendimento será iniciado a partir do protocolo da documentação necessária. A análise será realizada de acordo com os pontos descritos no item especificações técnicas, e considerando as diretrizes de projetos estabelecidas pela CEHAP, o manual de Construção Consciente, A norma de Desempenho a NBR 15.575/2013, a norma de acessibilidade NBR 9050/2020, a norma de iluminação artificial NBR5413/1992 e a NBR ISSO/CIE 8995-1/2013 e o programa Selo azul da Caixa Econômica Federal. Após a análise da Companhia Estadual de Habitação Popular da Paraíba (CEHAP-PB), a empresa selecionada encaminhará a documentação para o agente financeiro para posterior averiguação e contratação.

2. ESPECIFICAÇÕES PARA DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

2.1 Especificações técnicas

Os requisitos mínimos para a construção e unidades habitacionais neste chamamento foram baseados nos requisitos mínimos do programa Minha Casa Minha Vida. Os projetos deverão estar adequados à legislação do município em que será implantado o empreendimento e aos conceitos descritos na norma

CHPOFN202301487A

Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 05/10/2023 - 11:19hs.
Documento Nº: 3705751.27812926-5906 - consulta à autenticidade em https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=3705751.27812926-5906

PBdoc

ABNT NBR 15.575/2013, que determina os requisitos de desempenho das edificações.

As unidades habitacionais adaptadas para acessibilidade de cadeirantes e pessoas idosas devem compor pelo menos 3% do empreendimento. Caso necessário um número maior de unidades habitacionais deve ser previsto sem gerar ônus ao beneficiário e a quantidade de unidades adaptadas deve estar de acordo com a demanda apresentada pela CEHAP. As especificações das Unidades habitacionais devem seguir o descrito na portaria nº 725, de 15 de junho de 2023.

A portaria nº 725 estabelece em seu anexo V, item 1.3 “na hipótese de doação de terreno, os valores estipulados na Tabela 1 deverão descontar a fração do valor de avaliação do mercado do terreno doado por unidade habitacional, salvo se ele for revertido ao aumento da área útil em, no mínimo, 4 (quatro) m².” No caso do empreendimento a ser contratado a opção será o acréscimo de 4m² na área útil da unidade habitacional.

Paredes em concreto não serão admitidas para os fins do empreendimento, em relação aos demais sistemas de vedações, a aplicação deve estar discriminada no projeto básico a ser apresentado. A implantação de energia solar durante a fase de construção fica condicionada a resolução do ministério que emitirá uma portaria específica para este item. A proposta da energia solar deve ser feita em projeto conforme anexo deste edital.

2.2 Equipamentos de uso comum

Os equipamentos de uso comum listados devem estar presentes no empreendimento:

1. **Salão de festas e reunião**: Prever em local adequado, a construção de um salão, de uso comunitário, destinado à prática de jogos, festas e reuniões, com espaços para copa–cozinha e banheiros.

CHPOFN202301487A

Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 05/10/2023 - 11:19hs.
Documento Nº: 3705751.27812926-5906 - consulta à autenticidade em https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=3705751.27812926-5906

PBdoc

2. **Bicicletário e Playground**: Prever a instalação de um bicicletário, bem como de um playground, dotado de, pelo menos, quatro tipos de brinquedos;

Discorrendo abaixo está os itens obrigatórios a implantação no condomínio:

- **Reservatórios Semienterrado e Elevado**: O conjunto de reservatórios constituir-se-á de um semienterrado, que alimentará o elevado, através de, no mínimo, 2 (dois) conjuntos motor-bombas de recalque, com manobra simultânea, instalados em edificação própria (casa de bombas); os reservatórios devem ser individuais para cada bloco.
- **Portão de pedestres com abrigo:** Prever, em local adequado, a construção do abrigo, revestimento externo em cerâmica e esquadrias de alumínio.
- **Instalação de Interfones:**
- Prever a instalação de um quadro de comando geral, destinado à intercomunicação, através de interfones próprios, assim dispostos:
  - Da guarita com todos os apartamentos e salão de uso comunitário;
  - Do portão de entrada, com todos os apartamentos, dotados de comando interno com acionamento para abertura do referido portão de acesso ao condomínio;
  - Da entrada de cada prédio, com seus apartamentos, dotados de comando interno com acionamento para abertura do portão de acesso;
- **Prevenção e Combate a Incêndio e Descargas Atmosféricas**: Deverá ser previsto no projeto dos reservatórios, reserva técnica para incêndio, compatível com o respectivo projeto.

CHPOFN202301487A

Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 05/10/2023 - 11:19hs.
Documento Nº: 3705751.27812926-5906 - consulta à autenticidade em https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=3705751.27812926-5906

PBdoc

O projeto preverá instalações hidráulicas adequadas para o combate a incêndio, além de instalações de extintores, de acordo com as exigências da legislação e normas técnicas pertinentes.

Para o combate às descargas atmosféricas serão instalados para-raios que atendam, individualmente, cada bloco habitacional, observadas as normas técnicas específicas para tal procedimento;

- **Fechamento Condomínio**: Sobre o baldrame será executado um muro, com altura mínima de 1,80 m, no entorno do condomínio.
- **Calçada**: As calçadas deverão ter largura mínima de 1,20m.
- **Lixeira e depósito para correspondências**: neste condomínio é obrigatória a execução de depósito para lixo e local para correspondências;
- **Distância Mínima entre os Blocos de Apartamentos**: Obedecer a legislação municipal vigente.

3. TECNOLOGIAS INOVADORAS

Serão aceitáveis as Tecnologias Inovadoras, testadas e aprovadas conforme a Norma de Desempenho – **NBR 15.575** e homologadas pelo **Sistema Nacional de Avaliações Técnicas – SINAT** ou que comprovem desempenho satisfatório junto à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e/ou ao **BANCO DO BRASIL S.A**.

4. INFRAESTRUTURA BÁSICA DO EMPREENDIMENTO

A infraestrutura básica do empreendimento será dotada de:

- **Sistema de Abastecimento de Água**: A execução da obra, com base no projeto existente será desenvolvida tendo em vista os padrões da Concessionária de Água e Esgotos – CAGEPA. Para ratificar a individualidade dos condôminos, quanto ao consumo, serão previstas as Medições Individualizadas de Abastecimento de Água e os hidrômetros devem estar localizados na área externa do

CHPOFN202301487A

Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 05/10/2023 - 11:19hs.
Documento Nº: 3705751.27812926-5906 - consulta à autenticidade em https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=3705751.27812926-5906

PBdoc

condomínio, resguardadas as exigências da respectiva Concessionária.

- **Rede de Distribuição de Energia Elétrica**: Todo o projeto será executado em estrita obediência aos padrões da Concessionária de Energia Elétrica (ENERGISA); Os medidores de energia devem estar localizados na área externa do condomínio de acordo com a as exigências da concessionária.
- **Solução para Esgotamento Sanitário**: A Rede Coletora de Esgotos Sanitários do empreendimento será executada, respeitando as questões ambientais da SUDEMA, assim também, as normas da Concessionária de Água e Esgotos – CAGEPA.
- **Solução para Drenagem de Águas Pluviais**: Promover, adequadamente, a drenagem das águas pluviais que, porventura, venham a se acumular nas dependências do condomínio a ser construído.
- **Sistema de Energia Solar Fotovoltaica**: Prever a implantação do Sistema de Energia Solar Fotovoltaica e seus respectivos componentes, para atendimento ao condomínio e às unidades habitacionais a serem construídas, considerando-se os critérios técnicos preestabelecidos no Anexo disponibilizado pelo edital de chamamento.
- **Captação e Armazenamento de Águas Pluviais**: Prever a captação e o armazenamento de águas pluviais, em reservatórios específicos para posterior utilização em atividades, tais como, irrigação de plantas e jardins, lavagem de áreas comuns, de carros e calçadas. Para tanto, deve-se observar os critérios técnicos preestabelecidos neste Memorial, embasados na **NBR 15527:2007**, da **ABNT**, validada a partir de **24.10.2007**.

CHPOFN202301487A

Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 05/10/2023 - 11:19hs.
Documento Nº: 3705751.27812926-5906 - consulta à autenticidade em https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=3705751.27812926-5906

PBdoc

5. DIRETRIZES DE PROJETOS E SELO AZUL CAIXA

No panorama da sustentabilidade, responsabilidade social e governança corroborando com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas (ONU). A CEHAP entende a importância da aplicação dos conceitos nos projetos e nas obras a serem executas para a construção de unidades habitacionais.

A CEHAP desenvolveu as diretrizes para projetos e obras complementando e referendando o manual de construção sustentável. Estas destacam os parâmetros básicos para a implantação de conjuntos habitacionais e condomínios que serão construídos por esta Companhia e está anexo ao edital de chamamento.

Avançando nas diretrizes sustentáveis está a o Selo Azul da Caixa Econômica Federal, que é um reconhecimento e um incentivo para a adoção de soluções urbanísticas e arquitetônicas para garantia da habitabilidade, o uso racional de recursos naturais e a conscientização de empreendedores e moradores sobre os benefícios sociais e econômicos das construções sustentáveis.

As construtoras devem aplicar os conceitos de sustentabilidade, reponsabilidade social e econômica e de gestão de projetos e obras indicando quais as diretrizes e parâmetros a serem utilizados através de memorial descritivo do empreendimento proposto.

6. RESTRIÇÕES

Todos os trabalhos técnicos exigidos para a elaboração do projeto e construção do empreendimento obedecerão às Normas Técnicas vigentes das Instituições Nacionais **ABNT**, **INMETRO**, **SINCO**, e, Internacionais, quando for o caso.

Os referidos trabalhos deverão ser devidamente aprovados junto às instituições competentes, tais como Prefeitura Municipal, Concessionárias de

Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 05/10/2023 - 11:19hs.
Documento Nº: 3705751.27812926-5906 - consulta à autenticidade em https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=3705751.27812926-5906

PBdoc

Serviços Públicos e Órgãos de Proteção ao Meio Ambiente (esferas federal, estadual e municipal).

Todos os projetos ***básicos***, ***executivos*** e ***como executados*** (***as built***) deverão ser registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – **CREA**, da jurisdição onde serão implantados, através de **ART** (Anotação de Responsabilidade Técnica) e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – **CAU**, através do **RRT** (Registro de Responsabilidade Técnica).

Em qualquer regime de construção adotado é obrigatória a apresentação das **ART's ou RRT's**, para contratação das obras junto ao Agente Financeiro, conforme descrição a seguir:

a) ART ou RRT de EXECUÇÃO DA OBRA

b) ART ou RRT FISCALIZAÇÃO DA OBRA

A elaboração de todos e quaisquer Projetos Básicos, deverá seguir a Orientação Técnica do ***Termo de Referência sobre Projetos Básicos de Obras Públicas***, obedecendo-se aos ditames do ***Caderno de Encargos de Estudos e Projetos de Arquitetura e Engenharia*** e do ***Caderno de Encargos de Serviços e Obras de Engenharia*** e demais disposições e normativos contidos no ***DECRETO ESTADUAL n° 30.610, de 25/08/2009,*** republicado no Diário Oficial do Estado da Paraíba, datado de **28/08/2009**.

Esses Documentos estão disponíveis, no endereço eletrônico do **SINCO** – SISTEMA INTEGRADO DE CONSTRUÇÃO E CONTROLE DE OBRAS da **GEMOG** – GERÊNCIA EXECUTIVA DE MODERNIZAÇÃO DA GESTÃO, que está vinculada à SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO DA PARAÍBA. (**http://www.propacto.pb.gov.br/sinco/menuprincipal.jsp**);

Relativamente à execução das obras e serviços serão, também, encargos dos proponentes:

- **Elaboração e Apresentação**, **ao término da execução das obras e serviços do empreendimento**, **o Projeto** "***Como Construído***" ("***as***

CHPOFN202301487A

Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 05/10/2023 - 11:19hs.
Documento Nº: 3705751.27812926-5906 - consulta à autenticidade em https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=3705751.27812926-5906

PBdoc

built"). O "***as built***" deverá ser apresentado em meio magnético e em uma via plotada em papel;

- **Manual do Proprietário**: Deverá ser apresentado em atendimento ao **C**.**D**.**C**. (Lei 8.078, de 11.09.1990);
- **PBQP-H – Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat**: Deverá ser apresentado o Atestado de Qualificação/Certificação do PBQP-H, para a comprovação de adequação da Construtora aos níveis do **SIAC** – **Sistema de Avaliação de Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil**.

Para a contratação de empreendimentos, simultâneos ou consecutivos, a empresa construtora deverá estar certificada, por empreendimento, em conformidade com a Portaria Nº 582, do Ministério das Cidades, datada de 05 de dezembro de 2012, que dá nova Redação à Portaria Nº 118, de 05 de março de 2005, instituindo a revisão dos Documentos Normativos do Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil.

João Pessoa, 18 de setembro de 2023.

Julio Gonçalves da Silveira
Mat. 600.014-2
Gerente de projetos

CHPOFN202301487A

Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 05/10/2023 - 11:19hs.
Documento Nº: 3705751.27812926-5906 - consulta à autenticidade em https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=3705751.27812926-5906

PBdoc