

RESOLUÇÃO SEHAB N°. 19/2025

SERGIO DAVID ROSUMEK BARRETO, SECRETÁRIO DA HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (SEHAB), NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS DESCRITAS NO ARTIGO 47, INCISO IV DA LEI MUNICIPAL N° 12.473, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021, EM RESPEITO AO PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE DOS ATOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, ALÉM DAS LEGISLAÇÕES FEDERAIS, ESTADUAIS E MUNICIPAIS QUE REGEM ESSA MATÉRIA DÃO PUBLICIDADE A PRÉ-SELEÇÃO DE EMPRESA DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL.

RESOLVE:

Art.1° Tornar público a Pré-seleção de empresa do ramo da construção civil interessada em apresentar projetos arquitetônicos e complementares e construir empreendimento habitacional de interesse social em área a ser cedida ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) pelo Município de Sorocaba-SP, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 01, com a possibilidade de articulação com programas habitacionais do Governo do Estado de São Paulo.

Art. 2° Todo o processo será realizado por meio digital, toda documentação envolvida para a pré-seleção deverá ser enviada para o email vaziosurbanos@sorocaba.sp.gov.br colocando o assunto PRÉ-SELEÇÃO MCMV.

Art 3° Todo o regramento da Pré-seleção está presente ao ANEXO I desta Resolução.

Art. 4° Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação no jornal “Município de Sorocaba”, órgão oficial da Prefeitura de Sorocaba, disponível no site <https://noticias.sorocaba.sp.gov.br/jornal-do-municipio/>.

Sorocaba, 27 de fevereiro de 2025

Sergio David Rosumek Barreto
Secretário da Habitação e Regularização Fundiária

ANEXO I

Pré-seleção de empresa do ramo da construção civil interessada em apresentar projetos arquitetônicos e complementares e construir empreendimento habitacional de interesse social em área a ser cedida ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) pelo Município de Sorocaba-SP, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 01, com a possibilidade de articulação com programas habitacionais do Governo do Estado de São Paulo.

PREÂMBULO

A Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária, torna público que estará recebendo documentação das empresas interessadas, para participação da PRÉ SELEÇÃO DE EMPRESAS DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL interessadas em apresentar projetos arquitetônicos e complementares e construir empreendimento habitacional de interesse social em condomínios verticais, em áreas públicas do Município de Sorocaba/SP, no âmbito do Programa Federal Minha Casa, Minha Vida – Faixa 01.

Quaisquer pedidos de esclarecimentos sobre esta Pré-seleção deverão ser encaminhados à Comissão Especial SEHAB, via e-mail: (vaziosurbanos@sorocaba.sp.gov.br)

1 - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

1.1. A presente Resolução de PRÉ-SELEÇÃO será regido pela Lei Federal nº 14.133/2021 e pela legislação municipal correspondente, em especial pelo Código de Obras, Plano Diretor vigente, Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, Portaria MCID nº 47, de 17 de janeiro de 2025, Portaria MCID nº 146, de 7 de março de 2023, Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023 e demais legislações municipais do município de Sorocaba. Para formalizar a proposta de pré-seleção, as empresas necessitam apresentar a documentação anexa conforme exigências da presente Resolução.

- 1.2. As empresas pré-selecionadas e habilitadas, para obtenção de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, deverão se adequar ao Código de Práticas de Engenharia para Habitação e demais normativos editados pelo Agente Operador-Financeiro (Caixa Econômica Federal).

2 - DO OBJETO:

2.1 A presente Resolução tem por objeto do presente Termo a pré-seleção de empresa do ramo da construção civil interessada em apresentar projetos arquitetônicos e complementares e construir empreendimento habitacional de interesse social em área a ser cedida ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) pelo Município de Sorocaba-SP, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 01 com a possibilidade de articulação com programas habitacionais do Governo do Estado de São Paulo, conforme as seguintes legislações:

- 2.1.1 Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023;
- 2.1.2 Portaria MCID nº 146, de 7 de março de 2023;
- 2.1.3 Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023;
- 2.1.4 Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023;
- 2.1.5 Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023;
- 2.1.6 Portaria MCID nº 47, de 17 de janeiro de 2025;
- 2.1.7 Portaria MCID nº 1.248, de 26 de setembro de 2023;
- 2.1.8 Lei Municipal nº 12.944, de 21 de dezembro de 2023;
- 2.1.9 Lei Municipal nº 12.945, de 21 de dezembro de 2023;

2.2 As unidades habitacionais de interesse social serão construídas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, Faixa I, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), em parceria com o agente financeiro autorizado a operá-lo, conforme especificações técnicas aqui constantes.

2.3 O projeto a ser elaborado destinar-se-á à construção de unidades habitacionais com as infraestruturas incidentes compostas de terraplenagem, redes de água

potável, esgoto sanitário, drenagem de águas pluviais, pavimentação, rede de energia elétrica, rede telefônica e iluminação.

- 2.4 A empresa selecionada será responsável pela elaboração e aprovação, junto aos órgãos competentes, e pelo adequado registro, nos órgãos profissionais CREA e/ou CAU, dos Projetos Executivos e Complementares para a construção do objeto, elaboração de orçamento a partir dos projetos e das especificações, bem como pela obtenção de licença ambiental e outras que sejam exigidas pela legislação municipal, estadual e federal, respeitando o valor total estabelecido por unidade habitacional, conforme Portaria 725 de 2023, do Ministério das Cidades.
- 2.5 Os projetos executivos e orçamentos das unidades habitacionais, equipamentos públicos e infraestrutura, são todos de responsabilidade da empresa selecionada, e deverão atender às especificações mínimas e programas de necessidade constantes nas Portarias 724, 725 e 727 de 2023, 47 de 2025 do Ministério das Cidades, bem como as diretrizes determinadas pela Secretária Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, além de obedecer à legislação vigente, atendendo aos requisitos necessários para aprovação da proposta pelos agentes financeiros autorizados.
- 2.6 A empresa selecionada será responsável pela construção integral do empreendimento, inclusive pela execução das obras de infraestrutura e suas devidas aprovações junto aos órgãos competentes, inclusive aquelas relacionadas às empresas permissionárias e/ou concessionárias de serviços públicos de abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica.
- 2.7 A empresa selecionada será responsável por obter o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o Habite-se e por apresentar a Certidão Negativa de Débitos do INSS, bem como por elaborar todos os documentos necessários ao registro da incorporação imobiliária do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.
- 2.8 A pré-seleção da empresa, nos termos desta Resolução, não implicará a sua contratação, pelo agente financeiro autorizado. A contratação dependerá de

aprovação da Análise de Risco, da Análise Técnica de Engenharia, análise jurídica e da aprovação dos Projetos em todas as instâncias e Órgãos.

2.9 A identificação dos terrenos onde serão alocadas as unidades habitacionais constitui o Anexo VII deste, juntamente com as tipologias e o número de unidades habitacionais pretendidas para cada um dos empreendimentos.

2.10 A área foi enquadrada no Programa Minha, Casa Minha Vida, conforme Portaria 47, de 17 de janeiro de 2025, do Ministério das Cidades, sendo ela:

SEHAB 05 - Matrícula nº 151.245 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoa Jurídica de Sorocaba - Um terreno denominado "JARDIM WANEL VILLE IV", situado no local denominado Ipatinga em Sorocaba/SP, com as seguintes medidas e confrontações: tem início em um ponto localizado no canto esquerdo de quem olha da Rua Geraldo Caldeira de Oliveira; segue em reta 89,07 metros, segue em curva à esquerda 3,95 metros, segue em reta 45,27 metros; deflete à direita e segue em reta 51,75 metros confrontando todas essas medidas com o Sistema de Lazer II; deflete à direita e segue em curva à esquerda 43,61 metros, segue em reta 91,10 metros, ambas as medidas confrontando com a confluência da Rua João Nogueira com a Rua Geraldo Caldeira de Oliveira; segue em reta 65,77 metros confrontando com a Rua Geraldo Caldeira de Oliveira; segue em curva à esquerda 29,86 metros, confrontando com a confluência da Rua Geraldo Caldeira de Oliveira com a Rua 33, atingindo o ponto de origem desta descrição, encerrando a área de 6.943,76 metros quadrados.

3 – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS:

3.1 O empreendimento habitacional será executado no terreno descrito no **item 2.10** deste Anexo I. As empresas deverão consultar a Secretária da Habitação e Regularização Fundiária para verificar as diretrizes urbanísticas das áreas, de acordo com as seguintes legislações:

3.1.1 Plano Diretor Lei Municipal Nº 13.123/2025;

3.1.2 Lei Nº 12.944/2023 (Instituição de ZEIS e Isenções Tributárias);

3.1.3 Lei Estadual Nº 16.775/2.016;

- 3.1.4 Decreto Nº 15.820/2.010 (Madeira Legal);
- 3.1.5 Lei Nº 5.315/1.996 (Coleta De Entulho);
- 3.1.6 Lei Nº 6.294/00 (Normas De Para-Raios);
- 3.1.7 Lei Municipal Nº 8.610/2.008;
- 3.1.8 Lei Municipal Nº 9.077/2.010;
- 3.1.9 Decreto Estadual 56.819/2.011 (Corpo De Bombeiro);
- 3.1.10 Lei Municipal Nº 9.199/2.010 De Retenção A.P. 9.952/2.012 E 9.951/2.012;
- 3.1.11 Lei Nº 9.580/2.011 E 9.796/2.011 De (Arborização De Condomínios);
- 3.1.12 Lei Municipal Nº 9.161/2.010 (Calçadas Em Condomínios);
- 3.1.13 Resolução Nº 38 Do Contran;
- 3.1.14 Lei Nº 8.927/2.009 (Energia Solar)
- 3.1.15 Lei Nº 5.076/1.996 (Acessibilidade)
- 3.1.16 Lei Municipal Nº 8.966/2.009 (Entulho)
- 3.1.17 Lei Nº 8.811/2.009 (Madeira Legal);
- 3.1.18 Lei Nº 6.294/2.020 (SPDA);
- 3.1.19 Lei Nº 11418/2016 (AVCB Bombeiro);
- 3.1.20 Lei Municipal Nº 9.047/2.010 (Edificações De Int. Social)
- 3.1.21 Lei Municipal Nº 2.042/1.979.
- 3.1.22 Lei Municipal Nº 1.602/70;
- 3.1.23 Lei Municipal Nº 10.076/12;
- 3.1.24 Lei Municipal Nº 10.725/14;
- 3.1.25 Lei Municipal Nº 10.770/14;
- 3.1.26 Decreto Municipal Nº 21.914/15;
- 3.1.27 Lei Municipal Nº 9.423/10.
- 3.1.28 Decreto Federal Nº 5.292/2.004 e NBR 9050/2015 - Portadores De Necessidades Especiais

3.2 Deverão ser atendidas as especificações urbanísticas, de projeto e de obra, descritas nos anexos da Portaria MCID nº 725/2023 do Programa Minha Casa,

Minha Vida, bem como o disposto na legislação municipal para demanda habitacional prioritária.

- 3.3 Todos os projetos terão como premissa atender as normas técnicas da ABNT. As obras a serem executadas deverão atender às Normas Técnicas, Especificações e Métodos de Ensaio da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), ou outras normas similares indicadas pela Proponente e aceitas pela contratante que garantam, no mínimo, qualidade análoga à exigida pelas normas da ABNT.
- 3.4 Sistemas construtivos inovadores poderão ser aceitos, desde que tenham Documento de Avaliação Técnica (DATec) vigente, no âmbito do SiNAT do PBQP-H - Sistema Nacional de Avaliações Técnicas do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (disponível em http://pbqph.cidades.gov.br/projetos_sinat.php).
- 3.5 É obrigatória a previsão de ventilação cruzada para as unidades habitacionais unifamiliares e multifamiliares.
- 3.6 É recomendada a utilização da metodologia Building Information Modelling (BIM) para o desenvolvimento dos projetos.
- 3.7 Caso alguma das áreas selecionadas precise ser retificada, desmembrada, lembrada ou outra adequação que se faça necessária, esta será feita após a seleção da empresa, obedecendo à legislação vigente e não trará prejuízo para a empresa habilitada.

4 - DA ÁREA PÚBLICA E QUANTIDADES PREVISTAS DE UNIDADES

HABITACIONAIS:

- 4.1. Os valores máximos unitários, por unidade habitacional e empreendimento, definidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, Faixa I, com recursos do FAR, no Anexo V da Portaria 725, de 15 de junho de 2023, do Ministério das Cidades, são os seguintes:
 - 4.1.1. R\$ **152.500,00** (cento e cinquenta e dois mil e quinhentos reais), por apartamento.
 - Havendo a possibilidade de ser classificada como terrenos com qualificação superior, poderá ocorrer um acréscimo de 10% (dez por cento) no valor da Unidade

Habitacional, conforme Inciso I, do Art. 1.1 do Anexo V, da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, conforme avaliação da Caixa Econômica Federal.

4.1.2. Os valores máximos totais, a quantidade máxima estimada de unidades habitacionais e as respectivas tipologias, por empreendimento, são os seguintes:

Empreendimento	Uni. Habitacionais*	Tipologia	Valor estimado**
SEHAB 05	100	Apartamento	R\$ 16.775.000,00

*Quantidade máxima conforme Portaria MCID nº 47/2025;
** Projeção do valor total do empreendimento, considerando a quantidade de 100 unidades a R\$ 167.750,00, valor já com o acréscimo de 10% por se tratar de terreno com qualificação superior.

4.1.3. O terreno no qual será construído o empreendimento será objeto de doação ao Fundo de Arrendamento Residencial, como contrapartida do Município de Sorocaba.

4.1.4. No valor máximo das unidades habitacionais estão incluídos os custos de elaboração e aprovação dos Projetos de Arquitetura e Engenharia das unidades habitacionais e equipamentos públicos, os documentos cartoriais, as obras de infraestrutura internas ao empreendimento, as áreas comuns, as áreas de garagem ou estacionamento, as obras de interligação de serviços públicos (água potável, água pluvial, esgoto, energia e telefonia).

4.1.5. A empresa selecionada será responsável pela elaboração e apresentação dos Projetos e documentos necessários à viabilização do empreendimento, junto à Caixa Econômica Federal, para contratação do financiamento, segundo as exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida.

4.1.6. Além dos documentos apresentados nesta pré-seleção, o agente financeiro poderá solicitar da empresa outros documentos exigidos pela legislação.

Como não haverá transferência de recursos orçamentários e/ou financeiros por parte do Município, a execução da programação sempre irá depender das disponibilidades orçamentárias e financeiras dos programas nacionais de habitação social.

5 – DA PARTICIPAÇÃO DAS EMPRESAS INTERESSADAS:

- 5.1. Poderão participar desta pré-seleção todas as empresas pertencentes ao ramo de atividade pertinente ao objeto do mesmo e que preencherem as condições de seleção constantes nesta pré-seleção e, ainda, estejam de acordo com a legislação vigente que o regulamente.
- 5.2. A razão social da empresa participante nesta Pré-Seleção deverá ser a mesma que opera solicitando crédito ao Agente Financeiro para a produção dos empreendimentos configurados nesta pré-seleção.
- 5.3. Os empreendimentos habitacionais deverão seguir a mesma modulação da contratação proposta ao Agente Financeiro.
- 5.4. É vedada a participação de pessoa jurídica que esteja descumprindo quaisquer das exigências legais previstas na legislação em vigor.

6 - DOS CONDOMÍNIOS - DAS UNIDADES HABITACIONAIS – DAS LICENÇAS E AUTORIZAÇÕES:

- 6.1. A empresa selecionada será responsável pela elaboração de todos os projetos arquitetônicos, projetos complementares de engenharia, combate ao pânico/incêndio, dentre outros que se fizerem necessários para a fiel execução do empreendimento habitacional. Também elaborará a planilha orçamentária e de serviços, e a FRE-Ficha Resumo do Empreendimento.
- 6.2. A empresa deverá enquadrar os itens dentro das Especificações Mínimas do Código de Boas Práticas da Caixa Econômica Federal, do Código de Obras, do Plano Diretor vigente, das portarias MCID expostas nesta Resolução e legislações municipais correlatas.
- 6.3. Cada unidade habitacional (UH) deverá atender na íntegra a Portaria MCID nº 725 e Lei nº 12.944, de 21 de dezembro de 2023.
- 6.4. É de responsabilidade da empresa selecionada e habilitada a elaboração de todos os projetos arquitetônicos e complementares para a perfeita execução do empreendimento, ficando obrigada ao cumprimento de todas as formalidades para fins de aprovação dos mesmos. Na fase de Habilitação a Pré-Seleção, a exigência

de apresentação será de estudo de massas, conforme disposições desta Resolução. Selecionada e habilitada, a empresa deverá apresentar os projetos de arquitetura, engenharia e complementares para aprovação pela Municipalidade de Sorocaba. Obtida a aprovação na Prefeitura Municipal, com a concessão do respectivo Alvará de Licença de Obras e providenciado o registro da incorporação imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis, a empresa deverá protocolar seu pedido de financiamento para o empreendimento, juntando todos os projetos e, ainda, ciente de que os mesmos devem estar adequados às normas do Agente Operador-Financeiro do FGTS. A empresa será responsável por requerer e atender às exigências para fins de contratação do empreendimento junto a Caixa Econômica Federal.

- 6.5.** Todos os projetos terão como premissa atender às normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). As obras a serem executadas deverão atender às Normas Técnicas, Especificações e Métodos de Ensaio da ABNT, ou outras normas similares indicadas pela Proponente e aceitas pela contratante, que garantam, no mínimo, qualidade análoga à exigida pelas normas da ABNT.
- 6.6.** A empresa selecionada será responsável pela construção integral do empreendimento, inclusive pela execução dos serviços complementares de levantamento planialtimétrico, sondagem do terreno, fundação, estrutura hidrosanitária, incêndio, elétricos/telefônicos, pavimentação interna, interligação de esgotamento sanitário, bem como pelos orçamentos e suas devidas aprovações junto aos órgãos competentes.
- 6.7.** São de responsabilidade da empresa as providências atinentes a todas as licenças exigíveis, inclusive aquelas relacionadas às empresas permissionárias e/ou concessionárias de serviços públicos de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, coleta de lixo e todas as licenças que se fizerem necessárias no decorrer do processo de seleção, contrato com o Município, contratação do financiamento, execução das obras, alienação das unidades, finalização e entrega do empreendimento.

6.8. A empresa habilitada será responsável pela regularização do empreendimento (incorporação) junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

6.9. Integram o rol de obrigações as disposições contidas nesta Resolução.

7 - DO PREÇO DA UNIDADE HABITACIONAL E APROVAÇÃO DO CLIENTE:

7.1. Cada Unidade Habitacional deverá ter seu preço final de venda estabelecido de acordo com normativos editados pela Caixa Econômica Federal e vigentes à época da assinatura do contrato. Deverão ser incluídos no valor das unidades todos os custos relativos à construção de cada UH, bem como os custos de legalização/individualização do empreendimento e das unidades habitacionais junto aos órgãos competentes, deduzidos, de cada unidade habitacional, o valor proporcional do terreno público cedido pelo Município e valores de outros subsídios que porventura venham a ser contratados e revertidos às famílias beneficiárias. A proposta financeira apresentada e aprovada pela Caixa Econômica Federal será a única forma de remuneração da empresa selecionada.

7.2. O valor da Unidade Habitacional foi estabelecido em **152.500,00**, como o Município de Sorocaba enquadra-se como Capitais Regionais, Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais, conforme Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2.023,.

7.3. Havendo a possibilidade de ser classificada como terrenos com qualificação superior, poderá ocorrer um acréscimo de 10% (dez por cento) no valor da Unidade Habitacional, conforme Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2.023 e avaliação da Caixa Econômica Federal.

7.4. O encaminhamento da análise e aprovação de crédito será de responsabilidade da empresa habilitada e esta deverá atender às exigências de aprovação estabelecidas pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária.

8 - DOS DOCUMENTOS PARA FINS DE HABILITAÇÃO

8.1. Não poderão participar desta pré-seleção:

- 8.2. Que estejam com o direito de licitar e contratar temporariamente suspenso, ou que tenham sido impedidas de licitar e contratar com o Município de Sorocaba, com base no artigo 87, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2.021.
- 8.3. Que tenham sido declaradas inidôneas pela Administração Pública federal, estadual ou municipal, nos termos do artigo 87, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2.021;
- 8.4. Que possuam vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira ou trabalhista com a autoridade competente, o subscritor da Resolução ou algum dos membros da Comissão SEHAB, nos termos do artigo 9º da Lei Federal nº 14.133/2.021;
- 8.5. Que não tenham representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;
- 8.6. Que tenham sido proibidas pelo Plenário do CADE de participar de licitações promovidas pela Administração Pública federal, estadual, municipal, direta e indireta, em virtude de prática de infração à ordem econômica, nos termos do artigo 38, inciso II, da Lei Federal nº 12.529/2011;
- 8.7. Que estejam proibidas de contratar com a Administração Pública em virtude de sanção restritiva de direito decorrente de infração administrativa ambiental, nos termos do art. 72, § 8º, inciso V, da Lei Federal nº 9.605/1998;
- 8.8. Que tenham sido proibidas de contratar com o Poder Público em razão de condenação por ato de improbidade administrativa, nos termos do artigo 12 da Lei Federal nº 8.429/1992;
- 8.9. Que tenham sido declaradas inidôneas para contratar com a Administração Pública pelo Plenário do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, nos termos do artigo 108, da Lei Complementar Estadual nº 709/1993;
- 8.10. Que tenham sido suspensas temporariamente, impedidas ou declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta, por desobediência à Lei de Acesso à Informação, nos termos do artigo 33, incisos IV e V, da Lei Federal nº 12.527/2011.

8.11. As empresas do setor de construção civil, bem como seus representantes, que:

- a) não tenham concluído as obras ou a legalização necessária para a entrega de empreendimento habitacional contratado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial;
- b) que tenham contrato no âmbito do Fundo de Arrendamento Residencial rescindido em razão de descumprimento contratual.

8.12. Condições para participar:

8.12.1. Somente poderão participar do presente as empresas especializadas do ramo de engenharia ou arquitetura que, legalmente constituídas, comprovarem possuir em seu contrato social objetivo pertinente ao objeto licitado, demonstrando ainda ter habilitação jurídica, regularidade fiscal, qualificação técnica, econômico-financeira, e que atendam a todas as condições e exigências desta Resolução, de seus Anexos, devendo apresentar documentação e proposta que atendam integralmente ao seu objeto e conteúdo;

8.12.2. Somente serão pré classificados os interessados que obtiverem uma avaliação positiva em que a empresa demonstre ter condições financeiras estáveis para cumprir com seus compromissos comerciais sem riscos excessivos, conforme na documentação exigida e disposto no item **9.3** a **9.5** da Resolução.

9 - DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO:

O requerimento de inscrição das empresas interessadas deverá ser realizado a partir da data de publicação, conforme orientações e normas desta Resolução, no endereço que consta da página de rosto.

9.1. Da Habilitação Jurídica

- 9.1.1.** Cédula de identidade do(s) sócio(s) administrador(es) da empresa;
- 9.1.2.** Registro Comercial, no caso de empresa individual;
- 9.1.3.** Ato constitutivo, estatuto social, contrato social ou sua consolidação e posteriores alterações, devidamente registradas na Junta Comercial e, no caso de sociedade por

ações, estatuto social, acompanhado da ata de eleição de sua atual administração, registrados e publicados;

- 9.1.4. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade civil, acompanhada de prova da diretoria em exercício;
- 9.1.5. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento, expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim exigir.

9.2. Da Regularidade Fiscal e Trabalhista

- 9.2.1. Prova de Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- 9.2.2. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede da empresa, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- 9.2.3. Prova de Regularidade para com a Fazenda Federal, relativa a Tributos Federais, Seguridade Social e à Dívida Ativa da União, expedida pela Receita Federal do Brasil, ou outra equivalente, na forma da lei;
- 9.2.4. Prova de Regularidade com a Fazenda Estadual, da sede da empresa, ou outra equivalente, na forma da lei;
- 9.2.5. Prova de Regularidade com a Fazenda Municipal, da sede da empresa, ou outra equivalente, na forma da lei;
- 9.2.6. Prova de regularidade para com a Fazenda do Município de Sorocaba/SP;
- 9.2.7. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), consoante disposição do art. 195, § 3º, da CF/1988, ou outra equivalente, na forma da lei;
- 9.2.8. Prova da inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), disponível no site do Tribunal Superior do Trabalho - www.tst.gov.br/certidão, ou outra equivalente, na forma da lei;

9.3. Da Qualificação Econômico-Financeira:

- 9.3.1. Certidão Negativa de Falência e Concordata expedida pelo distribuidor da sede da

pessoa jurídica ou por sítio oficial. Se a certidão for emitida pela internet, aceitar-se-á tanto a da Comarca quanto a do Estado onde a empresa tem sua sede. Para o caso de não haver no documento a data de validade, será aceita se emitida nos últimos 90 (noventa) dias;

- 9.3.2.** A empresa que estiver com a certidão positiva de recuperação judicial, deverá comprovar que o pedido de recuperação judicial já fora acolhido/homologado judicialmente nos termos do art. 58 da Lei nº. 11.101/05, por meio de certidão do juízo responsável pelo acompanhamento da recuperação judicial.
- 9.3.3.** Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios.
- 9.3.4.** Para empresa criada neste exercício, a mesma deverá apresentar balanço de abertura para suprir a exigência do Item 9.3.2.
- 9.3.5.** No caso de sociedade anônima, apresentar também a comprovação de publicação na Imprensa Oficial do balanço e demonstrações contábeis e da ata de aprovação devidamente arquivada na Junta Comercial;

9.4. Da Qualificação Técnica:

- 9.4.1.** Apresentar registro ou inscrição no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU de qualquer unidade da federação dentro do prazo de validade e prova de regularidade da situação junto ao respectivo conselho.
- 9.4.2. Capacitação técnica operacional:** comprovação de que a empresa interessada tenha executado atividade(s) pertinente(s) e compatível(eis) em característica(s) e quantidade(s) com o objeto desta Resolução, através de atestados de capacidade técnica, emitidos por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado ou através de declaração da instituição financeira que tenha executado empreendimento pela modalidade de financiamento à produção junto a Instituição financeira Oficial Federal

operadora do Programa de Habitação Popular do Governo Federal.

- 9.4.3.** Comprovação de que a empresa construiu no mínimo 50% (cinquenta por cento) da quantidade prevista de unidades habitacionais semelhantes ao objeto da presente Resolução, com características e prazos semelhantes:
- I. Entende-se por semelhantes ao objeto, a construção de empreendimentos habitacionais;
 - II. A comprovação deverá ser por meio de Atestado de Capacidade Técnica emitida por pessoa jurídica de direito público ou privado, da qual conste, como empresa executora do Empreendimento, a proponente, acompanhada de Certidão de Acervo Técnico (CAT) – Pessoa Jurídica emitida pelo Conselho de Classe e de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do profissional responsável pelo serviço, não sendo necessário que o mesmo pertença ao quadro técnico da empresa;
 - III. O percentual mínimo estabelecido será dimensionado para a área pública que a empresa possa celebrar contrato - as unidades cujas obras não foram concluídas, não receberam o Habite-se, não serão contabilizadas.
- 9.4.4. Capacitação técnica profissional:** deverá ser comprovada através de atestado(s) de responsabilidade técnica, emitido(s) por órgão ou entidade pública ou privada, devidamente certificado(s) pelo CREA e/ou CAU, acompanhada de Certidão de Acervo Técnico (CAT) referente à execução de obras de condomínio residencial – apartamento, ou através de declaração da instituição financeira que tenha executado empreendimento pela modalidade de financiamento à produção junto a instituição financeira oficial, no âmbito Federal, que opere com programas habitacionais.
- 9.4.5.** No caso de empresa construtora e incorporadora, a comprovação da capacitação técnica operacional e profissional poderá ser feita através de certidão de registro de incorporação, fornecida pelo cartório de registro de imóveis, e/ou carta de Habite-se e respectiva ART de execução da obra em nome da empresa.
- 9.4.6.** O atestado técnico emitido em nome do profissional de nível superior somente

poderá ser utilizado por uma única empresa neste procedimento. Caso o mesmo atestado seja apresentado por mais de uma participante, o mesmo não será considerado como documento comprovador da qualificação técnica.

9.4.7. Para o processo de Habilitação, não será exigida comprovação de que a empresa promoveu adesão ao Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), na especialidade técnica de Execução de Obras de construção civil, no Subsetor EDIFICAÇÃO; no entanto, essa comprovação, devidamente válida, será obrigatória na ocasião de firmar contrato com o Agente Financeiro, Municipalidade e FAR.

9.5. DEMAIS DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO:

9.5.1. Declaração emitida pelo responsável legal da proponente, sob as penas da Lei, de que a participante não possui em seu quadro de pessoal empregado(s) com menos de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e de 14 (quatorze) em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, conforme inc. XXXIII do art. 7º da CF/88.

9.5.2. Declaração emitida pelo responsável legal da proponente, sob as penas da Lei, de que a participante não se encontra inadimplente ou impedida de licitar nem é objeto de quaisquer restrições ou notas desabonadoras no cadastro de fornecedores de quaisquer órgãos da Administração Pública direta ou indireta.

9.5.3. Declaração, sob as penas da Lei, que facilitará de modo amplo e completo a ação dos fiscais da Prefeitura, permitindo-lhes livre acesso a todas as partes da obra, locais onde se encontram os materiais destinados aos serviços referidos no presente, comprometendo-se a fazer as correções solicitadas pela Prefeitura Municipal.

9.5.4. Declaração datada e assinada pelo representante legal da empresa de que tomou conhecimento de todas as informações e que esclareceu todas as dúvidas relacionadas com o objeto, tais como, acesso, transporte, preços e disponibilidade de material e mão de obra local, dando-se por satisfeita com as informações obtidas e plenamente capacitada para o cumprimento das obrigações objeto desta pré-

seleção.

9.6. DAS CONDIÇÕES GERAIS DE HABILITAÇÃO:

- 9.6.1.** Não serão aceitos “protocolos de entrega”, “recibo” ou “solicitação de documento” em substituição aos documentos requeridos na presente Resolução e seus Anexos;
- 9.6.2.** Os documentos acima referenciados deverão conter o mesmo número de CNPJ, salvo nos caso em que a documentação seja emitida apenas pela empresa Matriz;
- 9.6.3.** Os documentos solicitados neste instrumento deverão estar em plena vigência na data de apresentação;
- 9.6.4.** Documentos que não tenham a sua validade expressa e/ou legal serão considerados válidos pelo prazo de **90 (noventa) dias**, contados a partir da data de sua emissão;
- 9.6.5.** As empresas que deixarem de apresentar qualquer dos documentos requisitados ou desatender a qualquer um dos itens desta Resolução não serão pré-selecionadas;
- 9.6.6.** Não serão consideradas documentação ou propostas apresentadas por telex, telegrama, via postal, fax ou e-mail e cópias sem autenticação e sem a respectiva publicação na imprensa oficial, quando for o caso;
- 9.6.7.** Declaração (ANEXO VI) enunciando que pretende concorrer à área SEHAB 05, conforme Tabela 1 do Item 4.1 desta Resolução;
- 9.6.8.** Declarar, em documento próprio, além de outras Declarações solicitadas, que:
- I.** Os documentos que compõem esta Resolução foram colocados à disposição e tomou-se conhecimento de todas as informações, condições locais e grau de dificuldade dos serviços a serem executados;
 - II.** Inexiste fato superveniente impeditivo de sua habilitação;
 - III.** Inexiste dívida com o Poder Público, bem como de inscrição nos bancos de dados públicos e privados de proteção ao crédito;

- IV. Não possui em seu quadro menor de 18 anos de idade em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem menor de 16 anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 anos, dentro das normas em vigor.

9.7. ENVIO DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO:

Observada, quando for o caso, a data de validade, será em original, cópias autenticadas ou cópias simples, nos termos do Acórdão TCU 2036/2022-Pleno, e serão aceitos se:

- a) As datas de emissão não estiverem rasuradas ou contiverem borrões que impeçam sua boa leitura;
- b) Não estiverem ilegíveis ou faltando partes.

9.7.1. A documentação, por meio digitalizada, em arquivo formato PDF, tamanho máximo 25MB, deverá ser encaminhada exclusivamente via e-mail, para o endereço **vaziosurbanos@sorocaba.sp.gov.br**, constando a razão social e o endereço completo da empresa/interessada, colocando no assunto do e-mail "**PRÉ-SELEÇÃO MCMV**"

9.7.2. O requerimento de inscrição das empresas interessadas deverá ser realizado a partir da data de publicação conforme orientações e normas desta Resolução.

9.7.3. O participante deverá apresentar toda documentação referente à regularidade jurídica, à regularidade fiscal, à qualificação técnica e à qualificação econômico-financeira, na forma disposta nesta Resolução.

9.7.4. Será habilitado o participante que tiver a documentação aprovada e validada pela Comissão de Especial SEHAB, conforme Portaria SEHAB nº 01/2025, sendo que a não apresentação de qualquer dos documentos implicará a inabilitação do participante.

10– DOS PRAZOS E DO CRONOGRAMA

10.1. O envio dos documentos deverá ocorrer impreterivelmente até a data de

27/03/2025, às 23h59min, pelos estritos meios previstos nesta Resolução./

10.2. A presente Pré-seleção observará o seguinte cronograma, ficando sujeito a eventuais alterações:

FASE	PRAZO
Publicação da resolução de pré-seleção	27/02/2025
Envio dos documentos pelas empresas	27/03/2025
Análise dos documentos pela Comissão Especial SEHAB	28/03/2025 a 04/04/2025
Divulgação do resultado preliminar	07/05/2025
Interposição de recursos	08/05/2025
Divulgação do resultado definitivo	15/05/2025
Sessão pública de sorteio para desempate*	16/05/2025
*A fase poderá ser suprimida, se não houver recursos interpostos ou empresas empatadas.	

11. - DO JULGAMENTO DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO:

11.1. O não comparecimento da empresa ou de seu representante a quaisquer reuniões relativas a esta pré-seleção ou mesmo a falta de sua assinatura nas atas de reuniões correspondentes não impedirá que elas se realizem e implicará na sua tácita concordância com as decisões da Comissão Especial SEHAB, regulamentada pela Portaria SEHAB nº **01/2025**.

11.2. A documentação para fins de habilitação começará a ser analisada pelos membros da Comissão Especial SEHAB a partir do seu recebimento e de acordo com a data e hora de envio da documentação pelo e-mail do protocolo informado. No caso de empresa inabilitada, que apresentar a documentação complementar, a data a ser considerada para ordenamento na fila de conferência de documentação será a última em que a empresa apresentar a documentação escoimada das causas que ensejaram sua inabilitação, mediante requerimento;

11.3. A análise da documentação habilitatória de todas as empresas participantes será de acordo com o ordenamento de protocolo supracitado e conforme as regras gerais de publicação de cada julgamento da pré-seleção periódica, sendo considerados **INABILITADOS** os proponentes que não atenderem às exigências ou não

- preencherem os requisitos exigidos;
- 11.4. A Comissão Especial SEHAB poderá, durante a análise da documentação, convocar os interessados para quaisquer esclarecimentos que porventura se fizerem necessários e, concluída a análise da documentação habilitatória por parte da Comissão Especial SEHAB, será publicado o resultado da Pré-Seleção, definindo-se os habilitados e inabilitados com as respectivas razões da inabilitação;
- 11.5. Após o julgamento da documentação recebida, a Comissão Especial SEHAB divulgará o resultado da Habilitação com a indicação dos nomes das proponentes Inabilitadas e Habilitadas, através de publicação no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Sorocaba <https://noticias.sorocaba.sp.gov.br/jornal-do-municipio/>
- 11.6. A pré-seleção da empresa não garante acordo formal entre as partes ou vínculo de qualquer natureza, e permanecerá vigente por prazo máximo determinado em lei ou enquanto houver necessidade pelos serviços, de acordo com a conveniência e oportunidade para o Município;
- 11.7. A qualquer tempo e com aviso prévio desta municipalidade, a ser publicado no Jornal do Município de Sorocaba, poderá haver suspensão, revogação ou encerramento da Pré-Seleção da Empresa;
- 11.8. A empresa que não mais demonstre interesse pela manutenção da pré-seleção da empresa, poderá comunicar ao Município para fins de cancelamento do processo, desde que não haja pendências contratuais.
- 12.1. A classificação das empresas será decidida por NOTA TÉCNICA, mediante a soma de pontos obtidos pelos interessados, dentro dos quesitos adiante nomeados. Para fins de ordenamento, a proponente pontuada em primeiro lugar ocupará o primeiro lugar no banco de selecionadas, a proponente pontuada em segundo lugar ocupará segundo lugar no banco de selecionadas e assim sucessivamente até que todas as proponentes habilitadas tenham sido ordenadas no banco de pré-seleção.

TABELA DE PONTUAÇÃO

Item	Quesitos	Pontos
a)	<p>Comprovação de UH's já concluídas (Habite-se), decorrentes de contratos com agentes financeiros autorizados pelo Governo Federal:</p> <p>A partir de 90 e até 250 unidades: 5 pontos Acima de 250 e até 500 unidades: 7 pontos Acima de 500 e até 1.500 unidades: 10 pontos Acima de 1.500 e até 3.000 unidade: 15 pontos Acima de 3.000 e até 5.000 unidades: 20 pontos Acima de 5.000 unidades: 25 pontos</p>	Máximo de 25
b)	<p>Comprovação que a empresa está aderida no Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), subsetor Edificações:</p> <p>Nível "A": 10 pontos Nível "B": 7 pontos Nível "C": 5 pontos Nível "D": 3 pontos</p>	Máximo de 10
c)	<p>Declaração emitida pela Caixa Econômica Federal de que empresa possui análise de crédito aprovada pela Caixa Econômica Federal: 1 ponto</p>	Máximo de 1
d)	<p>Comprovação de Certificação no NDT – Nível de Desempenho Técnico fornecido pela Caixa Econômica Federal: 1 ponto</p>	Máximo de 1
f)	<p>Apresentação de certificado emitido por empresa comprovando que a proponente está em conformidade com os requisitos da NBR ISO 9001:2015: 1 ponto</p>	Máximo de 1
	Pontuação máxima	38

12.1.1. A Comissão Especial SEHAB, após análise e atribuição de pontos relativos à fase de pré-seleção, procederá à classificação das empresas em ordem crescente, em função da pontuação obtida. No caso de empate na pontuação do item 12.1, os critérios de desempate serão os seguintes:

- a) O primeiro critério de desempate a ser considerado é a maior pontuação obtida no PBQP-H;
- b) Persistindo empate no resultado da apuração, o desempate será efetuado pela identificação da maior quantidade de imóveis produzidos no âmbito do Programa de

Habitação Popular do Governo Federal, no Estado de São Paulo, devidamente comprovado, com, no mínimo, Habite-se;

c) Persistindo empate no resultado da apuração, o desempate será efetuado pela identificação da maior quantidade de imóveis produzidos no âmbito do Programa de Habitação Popular da Região Metropolitana de Sorocaba, devidamente comprovado, com, no mínimo, Habite-se;

d) Persistindo empate no resultado da apuração, o desempate será efetuado pela apresentação da certificação ISO 9001, que tem como finalidade determinar as normas da Gestão da Qualidade da construtora;

e) Persistindo empate no resultado da apuração, a empresa vencedora será escolhida obrigatoriamente por sorteio, em ato público na presença de representantes das empresas empatadas, em data e local a ser indicado pelo Município;

f) Caso a empresa classificada declinar ou se porventura venha a ser impedida de contratar, ou dar por abandono o Contrato, ou mesmo desabilitada, a convocação se dará respeitando a ordem subsequente da classificação;

g) A pré-seleção das empresas classificadas acontecerá enquanto houver necessidade dos serviços relativos às metas estabelecidas nesta Resolução, quantificada em, no máximo, 100 (cem) unidades de empreendimentos habitacionais de interesse social;

12.2. Serão consideradas inabilitadas as empresas que obtiverem nota final inferior a 05 (cinco) pontos no somatório dos critérios estabelecidos.

13- DA INTERPOSIÇÃO DE RECURSOS

13.1. Os atos praticados pela Comissão Especial SEHAB nas diversas fases do presente certame poderão ser impugnados pelas empresas participantes mediante a interposição de recurso no prazo de 03 (três) dias úteis, a contar da intimação do ato ou da lavratura da ata, conforme o caso.

13.1.1. Os recursos devem ser protocolados na SEHAB, no endereço indicado no

preâmbulo desta Resolução.

- 13.1.2.** Não serão conhecidos os recursos intempestivos ou que estiverem desacompanhados das respectivas razões de fato e de direito.
- 13.1.3.** A interposição do recurso será comunicada as demais empresas, as quais poderão apresentar contrarrazões no prazo de 03 (três) dias úteis.
- 13.1.4.** O recurso será dirigido à autoridade superior por intermédio da que praticou o ato recorrido, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 03 (três) dias úteis ou, nesse mesmo prazo, fazê-lo subir devidamente informados.
- 13.1.5.** O recurso da decisão que julgar as propostas ou que resolver sobre a habilitação das empresas terá efeito suspensivo. A autoridade competente, motivadamente e presentes razões de interesse público, poderá atribuir eficácia suspensiva aos recursos interpostos nos demais casos.
- 13.2. Homologação.** Transcorrido o prazo recursal sem interposição de recursos ou, uma vez decididos os recursos interpostos, a Comissão Especial SEHAB encaminhará a lista de pré-seleção à autoridade competente para homologação do resultado da classificação da Pré-seleção publicando-se os atos no Diário Oficial do Município, no endereço eletrônico na Internet indicado nesta Resolução.

14– DA CONVOCAÇÃO PARA ASSINATURA DO CONTRATO

- 14.1.** Para fins de contratação do empreendimento habitacional, a empresa do setor de construção civil, em parceria com o Ente Público Local, deve apresentar ao Agente Financeiro o disposto no Art. 26 da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, na íntegra;
- 14.2.** Para fins de contratação do empreendimento habitacional, o Agente Financeiro deve analisar a documentação elencada no art. 26 e atender na íntegra o art. 27 da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023.
- 14.3.** Celebração frustrada. A declinação da empresa da pré-seleção, bem como

o descumprimento das condições de celebração previstas neste termo caracterizam o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando a empresa às sanções previstas nesta Resolução e demais normas pertinentes.

15- DOS PARTICIPANTES E SUAS ATRIBUIÇÕES

São participantes do MCMV-FAR:

I - Ministério das Cidades, na qualidade de Órgão Gestor;

II - Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial;

III - instituição financeira oficial federal, na qualidade de Agente Financeiro do MCMV-FAR;

IV - municípios, estados e Distrito Federal, na qualidade de Ente Público Local apoiador do empreendimento habitacional;

V - empresa do setor da construção civil, na qualidade de Proponente do empreendimento habitacional; e

VI - famílias beneficiárias:

- 15.1.** Compete ao Órgão Gestor, a cumprir na íntegra o Art. 07 da Portaria MCID Nº 724, de 15 de junho de 2023;
- 15.2.** Compete ao Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, a cumprir na íntegra o Art. 08 da Portaria MCID Nº 724, de 15 de junho de 2023;
- 15.3.** Compete Agente Financeiro do MCMV-FAR, a cumprir na íntegra o Art. 09 da Portaria MCID Nº 724, de 15 de junho de 2023;
- 15.4.** Compete às empresas do setor da construção civil, na qualidade de Proponente do empreendimento habitacional, a cumprir na íntegra o Art. 11 da Portaria MCID Nº 724, de 15 de junho de 2023;
- 15.5.** Fica o Município obrigado também a cumprir na íntegra o Art. 10 da Portaria

MCID Nº 724, de 15 de junho de 2023;

- 15.6. Compete às famílias beneficiárias a cumprir na íntegra o Art. 12 da Portaria MCID Nº 724, de 15 de junho de 2023;
- 15.7. Deverão ser observadas na íntegra as exigências aplicáveis às propostas do empreendimento habitacional assim como os prazos da Portaria MCID nº 47 de 2025.

16 - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO:

- 16.1. A GESTÃO e a FISCALIZAÇÃO de todo o procedimento de pré-seleção e contratação, inclusive o acompanhamento ou execução administrativa do contrato, serão feitos pela SEHAB;
- 16.2. A empresa selecionada e habilitada é obrigada a permitir e facilitar, a qualquer tempo, a fiscalização dos serviços, facultando-lhes o livre acesso às instalações do empreendimento, sem que essa fiscalização importe, a qualquer título, em responsabilidade por parte do Município.
- 16.3. A COMISSÃO ESPECIAL SEHAB, formada por meio de Portaria SEHAB nº 01/2025, poderá realizar inspeções periódicas na obra, a fim de verificar a execução dos serviços de acordo com as legislações municipais.
- 16.4. A COMISSÃO ESPECIAL SEHAB notificará a EMPRESA, por escrito, sobre irregularidades verificadas no curso da execução dos serviços no âmbito de suas competências para fiscalizar;
- 16.5. A FISCALIZAÇÃO sobre as atividades decorrentes do contrato de financiamento com o Agente Financeiro, relacionada à execução do empreendimento, prazos, cumprimento das cláusulas atinentes aos projetos técnicos aprovados, cronograma físico-financeiro, qualidade dos materiais empregados, cumprimento da legislação trabalhista e outros temas que estão diretamente relacionados com a execução do contrato de financiamento e execução do empreendimento não é de responsabilidade direta do Município e sim do Agente Financeiro.

17 - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

17.1. Se a empresa selecionada se recusar a assinar o Contrato ou não cumprir as cláusulas constantes no Contrato junto à Caixa Econômica Federal, além dos efeitos previstos nos arts. 104, 137 e 139, poderá sofrer sanções e penalidades previstas nos arts. 155 e 156, todos da Lei Federal nº 14.133/2021.

18 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

- 18.1. A pré-seleção das empresas participantes da presente Resolução 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.
- 18.2. A pré-seleção realizada na forma preconizada nesta Resolução terá eficácia se for celebrada Contrato no âmbito do Programa Minha, Casa Minha Vida, entre a empresa e a Caixa Econômica Federal, não cabendo indenização decorrente de inviabilização da contratação junto ao agente financeiro.
- 18.3. A participação na presente pré-seleção implica a concordância, por parte da empresa participante, com todos os termos e condições desta Resolução.
- 18.4. As empresas arcarão com todos os custos decorrentes da participação, elaboração e apresentação dos documentos.
- 18.5. As diretrizes de projeto, especificações mínimas e a descrição dos serviços a serem realizados, a identificação do terreno, o número mínimo de unidades habitacionais, e o prazo máximo para construção e execução da obra, encontram-se descritos nas disposições desta Resolução, em seus Anexos e nas Portarias nº 724, 725 e 727, de 2023 e nº 47 de 2025 do Ministério das Cidades.
- 18.6. As empresas selecionadas deverão apresentar à Caixa Econômica Federal, no prazo que esta determinar, as propostas contendo os Projetos Executivos Complementares, Especificações Técnicas, Planilhas Orçamentárias, Aprovação nos Órgãos Competentes, 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.

- 18.7. Cabe à(s) empresa(s) selecionada(s) e com Contrato celebrado:
- a) alocar os recursos materiais e humanos necessários à execução do objeto desta Resolução, assumindo integral e exclusiva responsabilidade por todos e quaisquer ônus trabalhistas fiscais e previdenciários;
 - b) responder por eventuais danos causados ao Município de Sorocaba / SP e a terceiros, decorrentes de culpa ou dolo seus ou de seus prepostos, na execução do objeto desta pré-seleção, cumprindo-lhe, quando envolvidos terceiros, promover em seu próprio nome e às suas expensas, as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias;
 - c) manter durante toda a execução da pré-seleção, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo, comprovando sua regularidade em relação aos encargos previdenciários.
- 18.8. O resultado deste certame será divulgado na imprensa local, no Diário Oficial de Sorocaba/SP e no Diário Oficial da União.
- 18.9. O Município de Sorocaba não se responsabiliza pelo extravio do e-mail ou arquivos corrompidos ou danificados, sendo os mesmos desconsiderados do certame.
- 18.10. A Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária reserva-se o direito de revogar, anular, adquirir no todo ou em parte, quando for o caso, ou rejeitar todas as propostas, desde que justificadamente haja conveniência administrativa para o caso, em prol do interesse público, obrigando-se os fornecedores ao cumprimento integral de suas propostas, sem que lhes caiba qualquer direito à reclamação e/ou indenização a favor da proponente.
- 18.11. Todos os horários constantes desta Resolução têm como referência o horário de Brasília/DF.

19 - DO PRAZO, DAS MODIFICAÇÕES E ADITAMENTO:

- 19.1. O prazo de vigência desta Pré-seleção será de 01 (um) ano, podendo ser prorrogado após análise da SEHAB, prazo contado a partir de sua publicação.
- 19.2. Modificações e Aditamentos que sejam necessários serão publicados somente

após proposição analisada e aprovada pela Municipalidade.

19.3. É possível o cancelamento da Resolução, mantidos os compromissos porventura celebrados, desde que haja parecer jurídico formal orientando por essa decisão.

20 - DOS CASOS OMISSOS:

Os casos omissos serão solucionados pela Comissão Especial SEHAB, instituída por Portaria nº 01/2025, da Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária.

21 - DOS ANEXOS:

Anexo A: Proposta de Pré-Seleção

Anexo B: Modelo de Declaração

Anexo C: Modelo de Procuração Anexo IV: Termo de Seleção

Anexo D: Diagnósticos Terrenos

Anexo E: Escolha do Terreno

Sorocaba, 27 de fevereiro de 2025.

Sergio David Rosumek Barreto
Secretário da Habitação e Regularização Fundiária

**ANEXO A
PROPOSTA DE PRÉ-SELEÇÃO**

[Local e data]

À

Prefeitura Municipal de Sorocaba-SP.

Prezados senhores,

Razão social: _____

Ramo de atividade e início: _____

Nome do representante legal do estabelecimento: _____

Cadastramento Municipal nº. _____ CNPJ nº. _____

ISSQN: _____ Outros: _____

Endereço do estabelecimento: _____

Bairro: _____ CEP: _____ Telefone: _____

Local , _____ / _____ / _____.

(Razão Social, CNPJ)

Carimbo/assinatura do Proponente

ANEXO B
MODELO DE DECLARAÇÃO

DECLARAMOS, para o fim especial de participação nesta Pré-seleção, por meio da Resolução SEHAB nº 01/2025, que a empresa de engenharia interessada em empreender em área do Município de Sorocaba, visando a construção de unidades habitacionais verticais em parceria com a Caixa Econômica Federal:

1. Que nossa empresa não está impedida de contratar com a Administração Pública, e encontra-se em situação fiscal regular junto à Prefeitura Municipal de Sorocaba;
2. Que nossa empresa será responsável pela construção integral do empreendimento;
3. Que não foi declarada inidônea pelo Poder Público de nenhuma esfera;
4. Que não existe fato impeditivo a nossa pré-seleção;
5. Que não possuímos entre nossos dirigentes (gerentes e sócios), pessoa com mandato eletivo, ou servidor da administração pública do Município de Sorocaba.
6. Que não empregamos menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e nem menor de 16 (dezesesseis) anos para fins do disposto no inciso V do art. 27 da Lei nº. 8.666/93 e suas alterações, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999.

Por ser expressão da verdade, eu _____(nome, RG, CPF), representante legal desta empresa, firmo a presente, para os devidos fins.

Local, _____ / _____ / _____.

(Razão Social, CNPJ)

Carimbo/assinatura do Proponente

ANEXO C
MODELO DE PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, a empresa _____
_____,
inscrita no CNPJ sob o nº. _____, estabelecida na _____
_____, neste ato, representada pelo sócio administrador
conforme contrato social _____ (nome, nacionalidade, estado civil, profissão, CPF,
RG e endereço), outorga a _____ (nome, nacionalidade, estado civil, profissão, CPF, RG e
endereço), amplos poderes para o fim de representá-la em todos os atos da Resolução
SEHAB nº19/2025, do MUNICÍPIO DE SOROCABA, podendo inclusive assinar
quaisquer documentos referentes a pré-seleção, receber intimações e propor ou
desistir de recursos.

Local _____, ____ / ____ / ____.

(Razão Social, CNPJ)

Carimbo/assinatura do Proponente

ANEXO D
MODELO DE TERMO DE SELEÇÃO
(Somente para conhecimento)

PRÉ-SELEÇÃO DE EMPRESA DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL INTERESSADAS EM APRESENTAR PROJETOS E CONSTRUIR EMPREENDIMENTO HABITACIONAL EM ÁREA A SER DOADA AO FAR PELO MUNICÍPIO DE SOROCABA/SP, DENTRO DO PROGRAMA DE HABITAÇÃO POPULAR DO GOVERNO FEDERAL.

1. O Município de Sorocaba, concluído o processo de pré-seleção instituído pela Resolução SEHAB nº 19/2025 constante do Processo Administrativo nº 19.857/2023, declara selecionada a empresa de construção civil abaixo qualificada, na respectiva área para o qual se credenciou:

(Qualificação da empresa selecionada)

2. A empresa selecionada deverá apresentar à Caixa Econômica Federal, a proposta contendo a documentação completa para análise e contratação da operação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1, com recursos provenientes do FGTS.

3. A proposta a ser apresentada pela empresa deverá considerar as especificações para unidades habitacionais indicadas pelos normativos da Caixa Econômica Federal, do FGTS e da respectiva legislação do Município de Sorocaba .

4. Findo o prazo estipulado sem que a empresa tenha cumprido as exigências constantes nos itens anteriores, a critério do Município, este termo será considerado nulo.

Sorocaba, _____ de _____ de _____.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Comissão Especial SEHAB

Sorocaba, _____ de fevereiro de 2025

**ANEXO D
DIAGNÓSTICO**



Minha Casa, Minha Vida

Análise de Viabilidade



SEHAB 05 Jd. Wanel Ville IV

Área total:
6.943,76 m²

QUALIFICAÇÃO QUANTO ÀS ESPECIFICAÇÕES URBANÍSTICAS DO ANEXO I DA PORTARIA MCID 725/2023	
	SEHAB 5
Informações	
Inscrição Cadastral	34.31.33.0004.00.000
Área do terreno (m ²)	6.943,76
Endereço	Rua Geraldo Caldeira de Oliveira
1. Localização do terreno	
a) O empreendimento deve estar inserido em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana previamente definida no Plano Diretor ou legislação urbanística municipal vigente.	ZR3 Atende
b) O empreendimento localizado em zona de expansão urbana deverá estar contíguo à área urbana consolidada e dispor, no seu entorno, de áreas destinadas a atividades comerciais locais.	Atende
2. Disponibilidade de Infraestrutura Urbana Básica (até 300 m dos limites da poligonal do empreendimento)	
a) Rede de energia elétrica e iluminação pública instalada;	Atende
b) Rede de abastecimento de água potável instalada;	Atende
c) Solução esgotamento sanitário e coleta de lixo implantada;	Atende
d) Vias de acesso e circulação, preferencialmente pavimentadas; e	Atende
e) Itens de drenagem pluvial, guias e sarjetas.	Atende
3. Acesso a Equipamentos Públicos Comunitários de Educação	
a) Acesso a escolas públicas de educação infantil (0-5 anos) a uma distância caminhável máxima de 1 km computado a partir do centro do terreno.	Não atende
b) Acesso a escola pública de ensino fundamental (Ciclo I/6-10 anos), a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computada a partir do centro do terreno; ou acessível por transporte público escolar em tempo inferior a 20 min.	Atende
c) Acesso a escola pública de ensino fundamental (Ciclo II/11-15 anos) a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computada a partir do centro do terreno ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 20 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.	Atende

4. Acesso a Equipamentos Públicos Comunitários de Saúde e Assistência Social (apenas para municípios com população superior a 100mil hab.)

a) Acesso a Equipamento de proteção social básica (CRAS) a uma distância caminhável máxima de 2km, computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 25 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.

Atende

b) Acesso a Equipamento de saúde básica (UBS) a uma distância caminhável máxima de 2,5 km, computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 30 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.

Atende

5. Acesso a Comércio e serviços

a) Acesso a ao menos um equipamento de uso cotidiano (padaria, mercearia, mercados ou farmácia) a uma distância caminhável máxima de 1 km, computada a partir do centro do terreno.

Atende

b) Acesso a ao menos um equipamento de uso eventual (supermercado, agência bancária, lotéricas ou correios) a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 20 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.

Atende

6. Transporte Público Coletivo	
a) Municípios com população maior que 250 mil: 2 ou mais itinerários.	Atende
Qualificação Mínima	
Localização em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana contígua à área urbana consolidada, conforme item 1;	Atende
Existência prévia de ao menos 1 (um) sistema de infraestrutura urbana relacionado no item 2;	Atende
Existência prévia de acesso a pelo menos 1 (um) equipamento público de educação relacionado no item 3;	Atende
Existência prévia de acesso a pelo menos 1 (um) estabelecimento de comércio e serviços relacionado no item 5.	Atende
Qualificação Superior	
Localização em área urbana consolidada, conforme item 1	Atende
Existência prévia de ao menos 4 (quatro) sistemas de infraestrutura urbana relacionados no item 2;	Atende
Existência prévia de acesso a pelo menos 2 (dois) equipamentos públicos de educação relacionados no item 3;	Atende
Existência prévia de acesso a equipamento público comunitário de saúde ou assistência social relacionados no item 4, quando aplicável;	Atende
Existência prévia de acesso a pelo menos 2 (dois) estabelecimentos de comércio e serviços relacionado no item 5.	Atende
QUALIFICAÇÃO	SUPERIOR

Referências

BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES.

Programa Minha Casa, Minha Vida –MCMV. Disponível em:

<<https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/institucional/base-juridica/secretaria-nacional-de-habitacao/programa-minha-casa-minha-vida>>.



**Prefeitura de
SOROCABA**

Secretário da Habitação

Sergio David Rosumek Barreto

Divisão de Planejamento e Desenvolvimento dos

Vazios Urbanos e Equipamentos Sociais

Paulo Bruno Florentino Soares

Equipe Técnica

Arq. Debora Kumagai

Arq. Esdras Veloso

ANEXO E
Escolha do Terreno Público
{Papel timbrado da empresa}

[Local e data]

À

Prefeitura Municipal de Sorocaba-SP.

Prezados senhores,

Ref.: Resolução SEHAB Nº 19/2025

Eu, [nome completo do representante da Empresa], portador do R.G. n.º [--], na qualidade de representante legal da Empresa, declaro, sob as penas da legislação aplicável, que a empresa acima qualificada, seguindo as regras previstas na Resolução, escolheu o empreendimento (nome do empreendimento, endereço do terreno) para a continuidade do programa e a construção do empreendimento habitacional nos moldes do Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 01.

[Assinatura do Responsável pela Empresa]

[nome completo e cargo do responsável pela Empresa]

[razão social ou denominação da Empresa]