



02

Prefeitura Municipal de Naviraí
Estado de Mato Grosso do Sul
Superintendência de Habitação Popular e Regularização
Fundiária

TERMO DE REFERÊNCIA

FUNDAMENTAÇÃO Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, Lei Federal 10.188 de 12 de fevereiro de 2001, Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, Portaria MCID nº 725 de 15 de junho de 2023, Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025.

OBJETO: O presente Termo de Referência tem por objeto a seleção de empresa do ramo da construção civil para elaborar ou contratar a elaboração de Projeto do Empreendimento Habitacional, da Edificação e da Unidade Habitacional, para **140 (cento e quarenta) unidades habitacionais**, composto de infraestrutura e demais exigências, bem como executar as obras com as especificações exigidas, em terrenos de propriedade do município de Naviraí-MS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, com recursos do FAR, podendo ser complementado com recursos de contrapartida do município e/ou parcerias com outros entes, visando a futura contratação pelo Agente Financeiro, destinadas ao público alvo definido para o Programa MINHA CASA MINHA VIDA, utilizando o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.

DESCRIÇÃO DO OBJETO: O objeto do Chamamento Público é a seleção de empresa do ramo da construção civil para elaborar ou contratar a elaboração de Projeto de Empreendimento Habitacional, de Edificação e da Unidade Habitacional, para construção de 140 (cento e quarenta) unidades habitacionais, composto de infraestrutura e demais exigências, bem como executar as obras com as especificações exigidas, em terrenos de propriedade do município de Naviraí-MS, distribuídas e **02 (duas) áreas urbanas** com a seguinte descrição, com infraestrutura urbana interna a ser implantada nos empreendimentos:

Empreendimento 01 - Belo Horizonte II - Registrado no Cartório de Registro de Imóveis comarca de Naviraí, sob matrículas nº 36.836, nº 36.837, nº 36.838, nº 36.839, nº 36.840, nº 36.841, nº 36.842, nº 36.843, nº 36.844, nº 36.845, nº 36.846, nº 36.847, nº 36.848, nº 36.849, nº 36.850, nº 36.851, nº 36.852, nº 36.853, nº 36.854, nº 36.855, nº 36.856, nº 36.857, nº 36.858, nº 36.859 e nº 36.860 - sendo o terreno determinado pelos lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, totalizando uma área de 59.509,13 m². PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE NAVIRAÍ, inscrito no CNPJ: 03.155.934-0001-90.

Número de Unidades Estimado no Estudo Preliminar: 96 unidades em lote de 10x20 metros.

Empreendimento 02 - Residencial Deputado Federal Nelson Trad IV - Registrado no Cartório de Registro de Imóveis comarca de Naviraí, sob Matrícula nº 33.839 - sendo o terreno determinado pelo lote 01 da quadra 04 com área de 20.811,35 m², localizada no lado par da rua Édio Gonçalves Fiaux, numa distancia de 18,14 metros da Avenida Miguel Sotani, situado nesta cidade e comarca de Naviraí, Estado de Mato Grosso do Sul, com os seguintes limites e confrontações em conformidade com o Memorial Descritivo - Confrontações: Frente com a Rua Édio Gonçalves Fiaux, medindo 160,22 metros, fundos com o Prolongamento da Rua João Rigonato, medindo 163,33 metros, lado direito, com o Lote 02, medindo 114,04 metros e lado esquerdo, com a Fazenda Tarumã, medindo 145,75 metros. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE NAVIRAÍ, inscrito no CNPJ: 03.155.934/0001-90

Número de Unidades Estimado no Estudo Preliminar: 44 unidades em lote de 10x20 metros.

UNIDADES HABITACIONAIS - Os projetos executivos de arquitetura deverão obedecer as diretrizes e as especificações previstas na Portaria MCID nº 725, 15 de junho de 2023, ambas do Ministério das Cidades.



0

Prefeitura Municipal de Naviraí
Estado de Mato Grosso do Sul
Superintendência de Habitação Popular e Regularização
Fundiária

IMPLEMENTAÇÃO – A construtora deve desenvolver projeto das unidades habitacionais, distribuídas no Empreendimento 01: Belo Horizonte II - 96 (noventa e seis) unidades e Empreendimento 02 - Residencial Deputado Federal Nelson Trad IV: 44 (quarenta e quatro) unidades de forma que aproveitem ao máximo o terreno, respeitando a legislação municipal, estadual e federal. Os projetos devem ser elaborados segundo as normas técnicas exigidas pelas regras do programa, nos termos da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, do Ministério das Cidades. Para implementação do empreendimento habitacional devem ser observados o cumprimento das condições de contratação do empreendimento detalhadas nos atos normativos específicos, bem como a aplicação das Normas Brasileiras (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) cabíveis, considerando a versão vigente, e do atendimento à legislação municipal, respeitado o regramento mais rigoroso, em especial aos regramentos que regem o PMCV-FAR. Este procedimento não está associado a contratação imediata, dependendo do agente financeiro, a contratação poderá ser realizada futuramente de acordo com as disponibilidades observadas, metas de atendimento e a distribuição territorial estabelecidas conforme Portaria nº 488 de 19 de maio de 2025 ou novas portarias editadas pelo Ministério das Cidades, conforme fluxo operacional do programa.

INFRAESTRUTURA – Execução de infraestrutura, de terraplanagem, pavimentação (conforme anexo XIII), drenagem, guias, sarjetas, calçadas, muro de arrimo e patamarização, necessárias para serem utilizadas no empreendimento. A construtora deverá desenvolver projeto executivo de infraestrutura, todos os levantamentos, pesquisas e investigações necessárias, visando a adequação do terreno às necessidades do empreendimento, conforme a exigência das normas técnicas e legislação. Os estudos referentes à resistência à compressão do solo, nível do lençol freático e coeficiente de infiltração dos lotes deverão ser levantados pela construtora, contemplando os projetos e a execução dos serviços de terraplanagem, pavimentação, drenagem, guias, sarjetas, calçadas e muro de arrimo e patamarização.

LOCAL DE EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO: Empreendimento 01 - construção de 96 (noventa e seis) unidades habitacionais, juntamente com a infraestrutura, será realizado nos terrenos de propriedade do município registrados nas matrículas nº 36.836, nº 36.837, nº 36.838, nº 36.839, nº 36.840, nº 36.841, nº 36.842, nº 36.843, nº 36.844, nº 36.845, nº 36.846, nº 36.847, nº 36.848, nº 36.849, nº 36.850, nº 36.851, nº 36.852, nº 36.853, nº 36.854, nº 36.855, nº 36.856, nº 36.857, nº 36.858, nº 36.859 e nº 36.860, do Cartório do Registro de Imóveis de Naviraí/MS, localizados no Bairro Belo Horizonte II. Empreendimento 02 - construção de 44 (quarenta e quatro) unidades habitacionais, juntamente com a infraestrutura, será realizado no terreno de propriedade do município registrado nas matrículas nº 33.839.

VALOR: Os valores máximos para provisão subsidiada das unidades habitacionais seguirão os normativos do Programa PMCMV/FAR, sendo o valor da subvenção Econômica por unidade habitacional, a ser aportado pelo FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, estabelecido na Portaria nº 725 de 15 de junho de 2023. O valor máximo de cada unidade habitacional será de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais). A composição dos recursos observará a seguinte estrutura:

- I – até R\$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais) provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR;
- II – até R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) a título de contrapartida do Governo do Estado de Mato Grosso do Sul, por meio da AGEHAB;
- III – até R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a título de contrapartida do Município de Naviraí.



044

Prefeitura Municipal de Naviraí
Estado de Mato Grosso do Sul
Superintendencia de Habitação Popular e Regularização
Fundiária

§1º As contrapartidas estadual e municipal possuem caráter complementar, sendo utilizadas exclusivamente quando necessário para a composição do valor total da unidade habitacional.

§2º A aplicação dos recursos observará a seguinte ordem de prioridade:

- I – recursos do FAR;
- II – recursos do Governo do Estado;
- III – recursos do Município.

§3º O aporte de recursos estaduais e municipais somente ocorrerá caso o valor proveniente do FAR seja insuficiente para a completa viabilização da unidade habitacional.

Empreendimento 01 - Belo Horizonte II

- Número de unidades Habitacionais previstas: 96 (noventa e seis)
- Valor Máximo por unidade habitacional: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) composto pelo valor da subvenção econômica estabelecido na normativa do Ministério das Cidades, a ser aportado pelo FAR e o valor a ser aportado pelo ente publico parceiro.
- Até R\$ 154,000 (cento e cinquenta e quatro mil reais provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR;
- Até R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) a título de contrapartida do Governo do Estado de Mato Grosso do Sul, por meio da AGEHAB;
- Até R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a título de contrapartida do Município de Naviraí.

Empreendimento 02 - Residencial Deputado Federal Nelson Trad IV

- Número de unidades Habitacionais previstas: 44 (quarenta e quatro)
- Valor Máximo por unidade habitacional: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) composto pelo valor da subvenção econômica estabelecido na normativa do Ministério das Cidades, a ser aportado pelo FAR e o valor a ser aportado pelo ente publico parceiro.
- Até R\$ 154,000 (cento e cinquenta e quatro mil reais) provenientes do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR;
- Até R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) a título de contrapartida do Governo do Estado de Mato Grosso do Sul, por meio da AGEHAB;
- Até R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a título de contrapartida do Município de Naviraí.

Observações Gerais:

- a) Atender todas as diretrizes e especificações da Portaria MCID nº 725 de 15 de junho de 2023.
- b) Observar todas as demais exigências e normativas estabelecidas no edital de chamamento.

A empresa selecionada deverá apresentar à Instituição Financeira, as propostas para os empreendimentos na forma definida pelas Portarias MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, 725 de 15 de junho de 2023, e Portaria MCID nº 488 de 19 de maio de 2025, ambas do Ministério das Cidades.



Prefeitura Municipal de Naviraí
Estado de Mato Grosso do Sul
Superintendencia de Habitação Popular e Regularização
Fundiária

045

Naviraí/MS, 29 de abril de 2026.

Eu, Genicleia Moura de Souza Servidora Pública Municipal, digitei-o presente Termo de Referência, e eu Marcio Albino, como Ordenador de Despesa e Superintendente de Habitação Popular e Regularização Fundiária, li e concordo com os termos aqui prestados.

Marcio Albino
Superintendente de Habitação Popular
e Regularização Fundiária

Genicleia Moura de Souza
Gerente de Equipe de Planejamento e
Compras