



ESTADO DO MARANHÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAGALHÃES DE ALMEIDA

TERMO DE REFERÊNCIA CREDENCIAMENTO Nº 001/2026 PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – FAR RESIDENCIAL MAGALHÃES DE ALMEIDA

1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a seleção e credenciamento de empresa do setor da construção civil, com capacidade técnica, operacional, financeira e regularidade jurídica comprovadas, visando à apresentação de proposta e futura execução de empreendimento habitacional de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo de Arrendamento Residencial (MCMV-FAR), destinado à implantação do empreendimento denominado “**Residencial Magalhães de Almeida**”, no Município de Magalhães de Almeida – MA.

O empreendimento será implantado em terreno público municipal, localizado na Rua Projetada, s/nº, Bairro Residencial João Candido de Carvalho (Vila Neto Carvalho), CEP 65.560-000, registrado sob a Matrícula nº 1132, junto à Serventia Extrajudicial de Ofício Único de Magalhães de Almeida – MA, com área total de 10.000,00 m², destinado à construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais unifamiliares voltadas ao atendimento de famílias de baixa renda regularmente inscritas no cadastro habitacional municipal.

2. DA JUSTIFICATIVA

O Município de Magalhães de Almeida – MA possui demanda habitacional reprimida, especialmente voltada às famílias em situação de vulnerabilidade social e necessidade habitacional agravada, conforme Declaração de Elegibilidade emitida nos termos das Portarias do Ministério das Cidades aplicáveis ao Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR.

A presente contratação visa assegurar a implantação de empreendimento habitacional de interesse social, promovendo:

- redução do déficit habitacional municipal;
- acesso à moradia digna;
- fortalecimento da política habitacional local;
- inclusão social;
- melhoria das condições de vida da população beneficiária;
- desenvolvimento urbano ordenado.

O credenciamento se mostra adequado em razão da sistemática operacional do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR, no qual a Caixa Econômica Federal atua como agente operador federal



ESTADO DO MARANHÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAGALHÃES DE ALMEIDA

responsável pela análise técnica, jurídica e financeira da proposta, não se aplicando o modelo tradicional de contratação de obras públicas comuns.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente Termo de Referência fundamenta-se:

- na Lei Federal nº 14.620/2023;
- na Lei Federal nº 14.133/2021;
- nas Portarias MCID nº 724/2023, nº 725/2023, nº 727/2023, nº 381/2024, nº 1.388/2024, nº 47/2025 e nº 489/2025;
- nas normas operacionais da Caixa Econômica Federal;
- nos princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e interesse público.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento deverá observar integralmente:

- os parâmetros urbanísticos;
- as especificações técnicas do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR;
- as normas da ABNT;
- os padrões da Caixa Econômica Federal;
- as diretrizes do Ministério das Cidades.

4.1 Características Gerais

- Empreendimento: Residencial Magalhães de Almeida;
- Modalidade: Minha Casa, Minha Vida – FAR;
- Quantidade de unidades: 50 UH;
- Tipologia: unidades habitacionais unifamiliares;
- Localização: Rua Projetada, s/nº, Bairro Residencial João Candido de Carvalho (Vila Neto Carvalho);
- Área do terreno: 10.000,00 m²;
- Natureza do terreno: propriedade pública municipal.

CNPJ nº 06.988.976/0001-09

Rua Manoel Pires de Castro, nº 279, Bairro: Centro
Magalhães de Almeida - MA, Maranhão

Página 2 de 6



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAGALHÃES DE ALMEIDA

5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

Poderão participar empresas do ramo da construção civil que:

- estejam regularmente constituídas;
- possuam registro ativo no CREA;
- apresentem responsável técnico habilitado;
- possuam certificação PBQP-H válida;
- apresentem classificação GERIC válida emitida pela Caixa Econômica Federal, níveis A, B ou C;
- comprovem capacidade técnica compatível com o objeto.

Será vedada a participação de empresas:

- suspensas ou impedidas de contratar com a Administração Pública;
- declaradas inidôneas;
- em recuperação judicial sem autorização judicial;
- sem regularidade fiscal, trabalhista ou previdenciária;
- que não atendam às exigências deste Termo de Referência e do Edital.

6. DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

A empresa interessada deverá apresentar documentação referente à:

6.1 Habilitação Jurídica

- contrato social;
- alterações contratuais;
- CNPJ;
- documentos dos representantes legais.

6.2 Regularidade Fiscal e Trabalhista

- certidões federais;
- certidões estaduais;
- certidões municipais;



ESTADO DO MARANHÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAGALHÃES DE ALMEIDA

- FGTS;
- CNDT.

6.3 Qualificação Técnica

- registro no CREA;
- CATs e atestados técnicos;
- comprovação de responsável técnico;
- certificação PBQP-H.

6.4 Qualificação Econômico-Financeira

- balanço patrimonial;
- certidão negativa de falência;
- índices de liquidez;
- classificação GERIC válida.

7. DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO E PONTUAÇÃO

A classificação observará critérios objetivos de pontuação, limitados a 100 (cem) pontos, considerando:

A) Experiência em Habitação de Interesse Social – até 40 pontos

Comprovação mediante CATs, atestados e acervo técnico compatível.

B) Capacidade Técnica Instalada – até 30 pontos

Avaliação da estrutura operacional, equipe técnica e equipamentos.

C) Certificações de Qualidade – até 20 pontos

Certificação PBQP-H vigente.

D) Planos Técnicos e Gerenciais – até 10 pontos

- Plano de Qualidade da Obra;
- Plano SSMA;
- Plano de Gestão de Prazo.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA EMPRESA CREDENCIADA

CNPJ nº 06.988.976/0001-09

Rua Manoel Pires de Castro, nº 279, Bairro: Centro
Magalhães de Almeida - MA, Maranhão

Página 4 de 6



ESTADO DO MARANHÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAGALHÃES DE ALMEIDA

Constituem obrigações da empresa:

- elaborar projetos e documentação técnica;
- apresentar proposta junto à Caixa Econômica Federal;
- executar o empreendimento conforme normas técnicas;
- cumprir prazos estabelecidos;
- manter regularidade fiscal e técnica;
- garantir qualidade construtiva;
- cumprir normas trabalhistas, ambientais e de segurança;
- manter responsável técnico habilitado durante toda execução.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

Compete ao Município:

- disponibilizar o terreno;
- acompanhar e fiscalizar o empreendimento;
- prestar apoio institucional;
- fornecer documentação urbanística necessária;
- auxiliar nos procedimentos junto à Caixa Econômica Federal e Ministério das Cidades;
- acompanhar o processo de contratação e execução.

10. DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização será realizada pelo Município, através de servidor ou comissão designada, sem prejuízo da fiscalização exercida pela Caixa Econômica Federal e demais órgãos competentes.

A fiscalização poderá:

- realizar inspeções;
- solicitar documentos;
- emitir notificações;
- acompanhar cronogramas;
- avaliar qualidade técnica;



ESTADO DO MARANHÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAGALHÃES DE ALMEIDA

- recomendar sanções.

11. DAS SANÇÕES

O descumprimento das obrigações sujeitará a empresa às penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021, incluindo:

- advertência;
- multa;
- suspensão temporária;
- impedimento de contratar;
- descredenciamento;
- declaração de inidoneidade.

12. DA VIGÊNCIA

O credenciamento terá vigência conforme prazo estabelecido no edital, contado da publicação oficial, podendo ser prorrogado mediante justificativa administrativa.

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão de Credenciamento e pela Procuradoria Jurídica do Município, observando a legislação aplicável e as normas do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR.

Magalhães de Almeida – MA, 04 de maio de 2026.

.....
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAGALHÃES DE ALMEIDA – MA