



**MINUTA - EDITAL DE  
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2025-  
SMDDH CREDENCIAMENTO DE  
EMPRESAS PARA CONSTRUÇÃO DE  
UNIDADES HABITACIONAIS DE  
INTERESSE SOCIAL MINHA CASA,  
MINHA VIDA PROCESSO  
ADMINISTRATIVO Nº 5798/2025  
CONJUNTO HABITACIONAL II**



O MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA/RJ, no uso das atribuições que lhe são constitucionalmente conferidas, TORNA PÚBLICA A ABERTURA DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA CREDENCIAMENTO DE EMPRESAS do ramo

da construção civil, a manifestarem interesse na construção de 01 (um) edifício habitacional de interesse social, com 50 (Cinquenta) unidades habitacionais, em lote de domínio público do Município de Miguel Pereira/RJ, no âmbito do Programa Federal Minha Casa, Minha Vida, Faixa I, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). As propostas deverão obedecer às especificações deste instrumento e Anexos, que dele fazem parte integrante.

A documentação, por meio digitalizado em arquivo formato PDF (tamanho máximo de 25MB), contendo os documentos de habilitação, deverá ser encaminhada, exclusivamente, via e-mail e nos prazos indicados neste Edital.

O presente Chamamento Público será regido pela legislação aplicável, em especial, pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, pela Lei Federal nº 14.620, de 13 de junho de 2023, pelas Portarias 724, 725 e 727, de 15 de junho de 2023, do Ministério das Cidades, e pela Portaria MCID nº 1.388 de 11 dezembro de 2024 e Portaria MCID nº 47 de 17 de janeiro de 2025.

As empresas selecionadas deverão se adequar ao Código de Práticas de Engenharia para Habitação e demais normativos editados pelo Agente Operador-Financeiro.

Quaisquer pedidos de esclarecimentos sobre este Chamamento deverão ser encaminhados à Comissão de Credenciamento do município de MIGUEL PEREIRA/RJ, via e-mail [social@miguelpereira.rj.gov.br](mailto:social@miguelpereira.rj.gov.br) e/ou [planejamentopmmp@gmail.com](mailto:planejamentopmmp@gmail.com)



**SÍNTESE DO OBJETO:** CHAMAMENTO PÚBLICO PARA CREDENCIAMENTO E SELEÇÃO DE EMPRESA DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL PARA APRESENTAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETO PARA A CONSTRUÇÃO DE 01 (UM) EDIFÍCIO

HABITACIONAL COM 50 (CINQUENTA)

UNIDADES HABITACIONAIS, NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA **MODALIDADE:** CHAMAMENTO PÚBLICO

– CREDENCIAMENTO **FUNDAMENTO JURÍDICO:** ART. 6º, XLIII; ART. 74, IV; ART. 78, II; ART. 79, II TODOS DA LEI NACIONAL N.º 14.133/2021.

**IMPUGNAÇÕES AO EDITAL: ATÉ 13/01/2026**

**DATA DE ENVIO DA DOCUMENTAÇÃO: ATÉ 16/01/2026**

**ENDEREÇO DE E-MAIL PARA ENVIO:** social@miguelpereira.rj.gov.br e/ou planejamento@mmp@gmail.com

**ACESSO AO EDITAL:** <https://transparencia.miguelpereira.rj.gov.br/>



## 1 DO OBJETO

**1.1** O presente Chamamento Público tem por objeto o credenciamento e seleção de empresa do ramo da construção civil, com qualificação técnica e capacidade operacional, para elaboração de Projetos de Arquitetura e de Engenharia e posterior construção de 01 (um) edifício habitacional, com 50 (cinquenta) unidades habitacionais de interesse social, com área útil mínima de 41,5m<sup>2</sup>, em lote de domínio público do Município de Miguel Pereira/RJ, enquadradas na linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme Portaria MCID nº 1.388 de 11 dezembro de 2024 e Portaria MCID nº 47 de 17 de janeiro de 2025.

**1.2** 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 constantes neste Edital.

**1.3** O projeto 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 será elaborado pelo município, como contrapartida.

**1.4** 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.

**1.5** Os projetos executivos e orçamentos das unidades habitacionais, 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, do Ministério das Cidades, bem como as diretrizes determinadas pela Secretaria Municipal de Cidadania, Coordenadoria de Habitação, além de obedecer à legislação vigente, atendendo aos requisitos necessários para aprovação da proposta pelos agentes financeiros autorizados.

**1.6** A empresa selecionada será responsável por obter o Alvará de Proteção Contra Incêndio e a Carta de Habitação e por apresentar a Certidão Negativa de Débitos do INSS, bem como por elaborar todos os documentos necessários junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

**1.7** A seleção da empresa, nos termos deste Edital de Chamamento Público, 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.

**1.8** A identificação do terreno onde será alocada o conjunto habitacional constitui o Anexo I deste Edital Chamamento Público.

**1.9** Esta área foi enquadrada no Programa Minha, Casa Minha Vida, conforme Portaria MCID nº 1.388 de 11 dezembro de 2024 e Portaria MCID nº 47 de 17 de janeiro de 2025, com o nome do empreendimento de Conjunto Habitacional II.

**1.10** Todas as 50 (cinquenta) unidades a serem construídas, deverão ser adaptáveis para que possíveis reformas necessárias para PCD's possam ser realizadas posteriormente.

## **2 DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS**

**2.1** O empreendimento habitacional será executado no terreno descrito no Anexo I deste Edital de Chamamento Público. As empresas deverão observar as diretrizes urbanísticas e ambientais das áreas, de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Miguel Pereira, Lei Municipal nº 1.421, de 14/03/2012, e alterações posteriores.

**2.2** 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.

**2.3** O projeto apresentado deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), datum horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas de América do Sul (SIRGAS 2000).

**2.4** 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.

**2.5** 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](http://pbqph.cidades.gov.br/projetos_sinat.php)), e observadas demais exigências da Portaria MCID nº 725/2023 do Programa Minha Casa, Minha Vida.

**2.6** O terreno objeto deste Chamamento público foi classificado como qualificação superior de inserção urbana.

**2.7** É obrigatória a previsão de ventilação cruzada para as unidades habitacionais multifamiliares.

**2.8** É recomendada a utilização da metodologia Building Information Modelling (BIM) para o desenvolvimento dos projetos.

### **3 VALORES**

**3.1** Os valores máximos unitários, por unidade habitacional 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:

**3.1.1** R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais), por unidade habitacional, observado o ANEXO III - ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO DA EDIFICAÇÃO E DA UNIDADE HABITACIONAL, da Portaria n. 725/2023.

**3.2** O terreno no qual será construída o edifício habitacional será objeto de doação ao Fundo de Arrendamento Residencial, como contrapartida do Município de Miguel Pereira.

**3.2.1** Igualmente, os custos com projetos e execução das obras de infraestrutura referente à energia elétrica, rede de abastecimento de água, drenagem pluvial e calçamento serão de responsabilidade do Município de Miguel Pereira/RJ como contrapartida.

**3.3** O valor de avaliação do terreno efetuado pela CAIXA será revertido em aumento de área útil em no mínimo 4,00 m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) por unidade habitacional, conforme previsto no item 1.3 do Anexo V da Portaria MCID n° 725/2023. Desta forma, a área útil mínima das residências deverá ser de 45,50m<sup>2</sup> (quarenta e cinco metros e cinquenta centímetro quadrados), sendo 41,50m<sup>2</sup> (quarenta e um metros e cinquenta centímetros quadrados) obrigatórios do programa acrescidos de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) referente à doação do terreno.

**3.3.1** No valor máximo das unidades habitacionais estão incluídos os custos do trabalho social, custos de elaboração, aprovação e execução dos Projetos de Arquitetura e Engenharia das unidades habitacionais, bem como averbações e taxas cartorárias, inclusive junto a CEF, uma vez que devem ser entregues registradas e averbadas.

**3.4** 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.



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

#### **4 GARANTIA DO EMPREENDIMENTO**

4.1 A empresa Contratada responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo, conforme disposição do art. 618 do Código Civil.

#### **5 DA PARTICIPAÇÃO DAS EMPRESAS INTERESSADAS**

5.1 Poderão participar deste certame todas as empresas pertencentes ao ramo de atividade pertinente ao objeto do mesmo, e que preencherem as condições de credenciamento constantes neste Edital e, ainda, estejam de acordo com a legislação vigente que o regulamente.

5.2 A razão social da empresa participante neste Chamamento Público deverá ser a mesma que opera solicitando crédito ao Agente Financeiro para a produção do empreendimento configurado neste Edital.

5.3 O empreendimento habitacional deverá 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 DA HABILITAÇÃO NO CREDENCIAMENTO**

6.1 São condições para participar deste Chamamento:

6.1.1 Somente poderão participar do presente Chamamento as empresas especializadas do ramo da construção civil, legalmente constituídas, que 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 deste Edital de Chamamento, de seus Anexos, devendo apresentar documentação



e proposta que atendam integralmente o seu objeto e conteúdo.

**6.1.2** A participação neste Chamamento implica a aceitação integral e irrevogável pelos participantes, dos termos, cláusulas, condições e Anexos do Edital, bem como na observância dos regulamentos administrativos e das normas técnicas e legais aplicáveis, não sendo aceita, sob qualquer hipótese, alegação de seu desconhecimento em qualquer fase do procedimento.

**6.1.3** Somente poderão participar deste Chamamento empresas legalmente estabelecidas no País.

**6.2** Não poderá participar deste credenciamento:

**6.2.1** Empresa considerada suspensa ou declarada inidônea por ato do Poder Público;

**6.2.2** Empresa que tenha deixado de cumprir compromissos técnicos e/ou financeiros anteriores com o Município de Miguel Pereira/RJ.

**6.2.3** Empresa em processo de falência, concordata ou em processo de recuperação judicial, sob o concurso de credores, em dissolução ou em liquidação;

**6.2.4** Empresas que estejam impedidas de licitar, contratar ou transacionar com a Administração pública direta ou indireta, consoante disposições contidas na Lei nº 14.133/2021;

**6.2.5** Empresas que estejam incluídas no Cadastro de Empresa Inidôneas e Suspensas (CEIS) do Portal da Controladoria-Geral da União – CGU; no Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça; e na Relação de Inidôneos, mantida pelo Tribunal de Contas da União – TCU;

**6.2.6** Empresa, ou respectivos dirigentes, sócios ou outros responsáveis, que conste no Cadastro de Empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo, condição a ser consultada no site do Ministério do Trabalho e Emprego - <http://www.mte.gov.br> na data da contratação.

**6.2.7** Empresa cujos dirigentes, sócios e outros responsáveis:

**6.2.7.1** sejam servidores públicos do Município de Miguel Pereira/RJ ou de outras entidades da Administração Indireta Municipal;

**6.2.7.2** pertençam, simultaneamente, a mais de uma empresa participante neste certame;



- 6.2.7.3** estejam em litígio judicial em que o Município de Miguel Pereira/RJ ou a
- 6.2.7.4** Caixa Econômica Federal figurem como autores ou réus, direta ou indiretamente;
- 6.2.7.5** estejam inadimplentes junto ao Município de Miguel Pereira/RJ ou à Caixa Econômica Federal;
- 6.2.7.6** possuam restrições cadastrais que fragilizem a operação e/ou se constituam em efetivo impedimento à sua realização;
- 6.2.7.7** estejam relacionadas, direta ou indiretamente, com operações enquadradas como empreendimento com problemas, ou que apresentem vício de construção pendente de solução.
- 6.2.8** É vedada a representação de mais de 01 (uma) empresa no presente Chamamento Público.
- 6.3** Credenciamento de Representante Legal:
- 6.3.1** O credenciamento do representante da empresa se dará através de Carta de Credenciamento ou Procuração Pública ou Particular, passada pela licitante, assinada por quem de direito, outorgando ao seu representante poder para responder por ele e tomar as decisões que julgar necessárias, durante o procedimento de Chamamento.
- 6.3.2** No caso de o representante ser sócio da empresa, deverá apresentar documento de identificação e comprovação de que tem poderes para representar a empresa.

## **7 CONDIÇÕES PARA CREDENCIAMENTO**

- 7.1** O requerimento de inscrição das empresas interessadas deverá ser realizado a partir da data de publicação conforme orientações e normas deste Edital.
- 7.2** A documentação, por meio digitalizado, em arquivo formato PDF, tamanho máximo 25MB, deverá ser encaminhada exclusivamente via e-mail, para o endereço [social@miguelpereira.rj.gov.br](mailto:social@miguelpereira.rj.gov.br) e/ou [planejamentopmmp@gmail.com](mailto:planejamentopmmp@gmail.com), constando a razão social e o endereço completo da empresa/interessada, colocando no assunto do e-mail "CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2025-SMDDH ENTREGA DE DOCUMENTOS".



**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 neste Edital.

**7.4** Para as microempresas e empresas de pequeno porte serão observadas as regras previstas no Capítulo V da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, e suas alterações.

**7.5** Será habilitado o participante que tiver a documentação aprovada e validada pela Comissão de Credenciamento, sendo que a não apresentação de qualquer dos documentos implicará a inabilitação do participante.

## **7.6 HABILITAÇÃO JURÍDICA:**

**7.6.1** Declaração de Firma Mercantil Individual e suas alterações, se for o caso, tudo devidamente arquivado na Junta Comercial do estado de origem, no caso de empresa individual;

**7.6.2** Ato constitutivo, estatuto ou contrato social e suas alterações, se for o caso, em vigor, tudo devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ou estado de origem da licitante, em se tratando de sociedade comercial, e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

**7.6.3** Inscrição do Ato Constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;

**7.6.4** Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e Ato de Registro ou autorização para funcionamento pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

**7.6.5** Comprovação de inscrição no CREA/CAU;

**7.6.6** Para pessoas físicas, deverá ser exigido os documentos próprios de prestadores de serviço autônomos.

## **7.7 HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA**

**7.7.1** Inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

**7.7.2** Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e



compatível com o objeto contratual;

**7.7.3** Regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

**7.7.4** Regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei (CND/INSS– CRF/FGTS);

**7.7.5** Regularidade perante a Justiça do Trabalho (CNDT);

**7.7.6** Declaração formal da inexistência de menor de 18 anos de idade em trabalho penoso, insalubre e noturno nos quadros da empresa, firmada pelo responsável legal da empresa, sob as penas da Lei, para cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

**7.7.7** Declaração de que se encontra desimpedida de participar da licitação, obrigando-se, ainda, a declarar, sob as penalidades cabíveis, a superveniência de fato impeditivo da habilitação, no caso de apresentação de certificado de registro cadastral unificado que substitua os documentos elencados no subitem 3.3.

## **7.8 QUALIFICAÇÃO TÉCNICO-PROFISSIONAL / TÉCNICO - OPERACIONAL:**

**7.8.1** Apresentação de profissional, devidamente registrado no conselho profissional competente, quando for o caso, detentor de atestado de responsabilidade técnica por execução de serviço de características semelhantes, para fins de contratação, ou outro documento oficial e hábil que assim o ateste, nos termos do art. 67, §3º, da Lei n.º 14.133/2021. Não serão admitidos atestados de responsabilidade técnica de profissionais que tenham dado causa à aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do caput do art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, em decorrência de orientação proposta, de prescrição técnica ou de qualquer ato profissional de sua responsabilidade;

**7.8.2** Indicação do pessoal técnico, das instalações e do aparelhamento adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada membro da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;

**7.8.3** Certidões ou atestados, regularmente emitidos pelo conselho profissional



competente, que demonstrem capacidade operacional na execução de serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior, bem como documentos comprobatórios emitidos na forma do § 3º do art. 88 da Lei n.º 14.133/2021;

**7.8.4** Comprovante de registro ou inscrição da empresa junto ao CREA/CAU;

**7.8.5** Certificação no Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H);

**7.8.6** Declaração emitida pela Caixa Econômica Federal que possui análise de risco válida e limites compatíveis com a operação;

**7.8.7** Atestado, fornecido pela Prefeitura Municipal de Miguel Pereira, que a licitante, através de seu representante, esteve na visita ao local das obras, objeto desta licitação, e que está ciente de todas as condições do terreno. As empresas poderão vistoriar os locais onde se realizarão os serviços, conforme preâmbulo deste edital, sendo que a visita deverá ser previamente agendada com o Engenheiro Civil, pelo contato (24) 99905-5909, o qual emitirá o Termo de Vistoria. Alternativamente, a licitante poderá emitir declaração de que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação.

**7.8.8** Atestado de capacidade técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, em nome da empresa de que executou, satisfatoriamente, contrato com objeto compatível ou superior em características com o ora licitado.

**7.8.9** Os atestados de capacidade técnica em nome da empresa e do seu responsável técnico podem se dar em atestados separados ou em um único documento.

**7.8.9.1** Justificativa para necessidade de comprovação por meio de Atestado Técnico-Operacional: Justifica-se tal comprovação devido ao fato de que o serviço a ser desenvolvido é a projeção e execução de unidades habitacionais em larga escala. Assim, as empresas precisam ter uma experiência mínima dos serviços exigidos, pois são relevantes para a execução do objeto e determinantes para qualidade técnica da execução efetiva, prezando sempre pela melhor aplicação do



dinheiro público e efetividade da realização das obras a serem projetadas pelo objeto em tela.

## 7.9 HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

7.9.1 A habilitação econômico-financeira visa a demonstrar a aptidão econômica do licitante para cumprir as obrigações decorrentes do futuro contrato, devendo ser comprovada de forma objetiva, devidamente justificados, e será restrita à apresentação da seguinte documentação:

7.9.1.1 Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante.

7.9.1.2 Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei, com a indicação do nº. do Livro Diário, número de registro na Junta Comercial e numeração das folhas onde se encontram os lançamentos, que comprovem a

boa situação financeira, vedada à substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo serem atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de três (03) meses da data de apresentação dos mesmos. Limitar-se-ão ao último exercício os documentos exigidos neste subitem no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos.

7.9.1.2.1 A verificação da situação financeira será avaliada pelos índices e fórmulas a seguir descritas:

$$\text{Liquidez corrente: } \frac{AC}{PC} = \text{índice mínimo: } 1,00$$

$$\text{Liquidez geral: } \frac{AC + ARLP}{PC + PELP} = \text{índice mínimo: } 1,00$$

$$\text{Solvência Geral : } \frac{AT}{PC + ELP} = \text{índice mínimo: } 1,00$$

Onde: AC = Ativo Circulante;



AD = Ativo Disponível;

ARLP = Ativo Realizável a Longo

Prazo; AP = Ativo Permanente;

AT = Ativo Total;

PC = Passivo Circulante;

ELP = Passivo Exigível a Longo

Prazo; PL = Patrimônio Líquido.

7.9.1.2.1.1 É facultado:

7.9.1.2.1.1.1 A redução de no máximo 50% dos índices previstos no item 5.5.2.1, ou

7.9.1.2.1.1.2 Que no mínimo, dois itens atendam os índices estabelecidos no item 5.5.2.1

7.9.1.2.1.2 O cálculo destes indicadores poderá ser apresentado em documento anexo ao balanço, devidamente assinado por profissional da área de contabilidade.

**7.9.1.3** Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante.

**7.10** O valor proposto deverá ser apresentado em documento devidamente assinado pelo responsável técnico da empresa, cujo nome e número de registro no CREA deverão estar apostos de maneira legível.

**7.11** Deverão os credenciados emitir declaração de que cumprem as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

**7.12** Na análise dos documentos de habilitação, o Agente de Contratação poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado registrado e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.

## **8 DAS CONDIÇÕES GERAIS DE HABILITAÇÃO – DO PROCESSAMENTO DO CREDENCIAMENTO**



**8.1** Não serão aceitos “protocolos de entrega”, “recibo” ou “solicitação de documento” em substituição aos documentos requeridos no presente Edital e seus Anexos.

**8.2** Os documentos a serem apresentados deverão conter o mesmo número de CNPJ, salvo nos casos em que a documentação seja emitida apenas pela empresa Matriz.

**8.3** Os documentos solicitados neste instrumento deverão estar em plena vigência na data de apresentação.

**8.3.1** 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.

**8.3.2** Não serão aceitos documentos:

**8.3.2.1** cujas datas de emissão estiverem rasuradas ou contiverem borrões que impeçam sua boa leitura;

**8.3.2.2** que não estiverem legíveis ou estejam faltando partes.

**8.3.3** Poderão ser apresentados documentos originais, emitidos através da Internet, ficando a critério da Comissão de Credenciamento DA Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social , Direitos Humanos e Habitação, a confirmação de sua autenticidade através dos meios legais.

**8.3.4** A Comissão de Credenciamento se reserva no direito de exigir da empresa, a qualquer momento, a apresentação da documentação original ou autenticada correspondente aos documentos enviados, ou o reconhecimento de firma, quando houver dúvida de autenticidade.

**8.4** As empresas que deixarem de apresentar qualquer dos documentos requisitados ou desatenderem a qualquer um dos itens deste Edital não serão credenciadas.

**8.5** O presente Credenciamento será processado e julgado de acordo com o procedimento estabelecido no art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

## **9 DOS PRAZOS E DO CRONOGRAMA**



9.1 O envio dos documentos deverá ocorrer impreterivelmente até a data de XX/XX/2025, às 23h59min, pelos estritos meios previstos neste Edital.

9.2 O presente Chamamento público observará o seguinte cronograma, ficando sujeito a eventuais alterações:

<b>FASE</b>	<b>PRAZO</b>
Publicação do Edital	15/12/2025
Esclarecimentos e Impugnações	Até 13/01/2026
Envio dos documentos pelas empresas	Até 16/01/2026
Análise dos documentos pela Comissão de Credenciamento	19/01/2026 a 23/01/2026
Divulgação do resultado preliminar	26/01/2026
Interposição de recursos	27/01/2026 a 29/01/2026
Contrarrazões aos recursos	30/01/2026 a 03/02/2026
Análise dos recursos pela Comissão de Credenciamento	04/02/2026 a 10/02/2025
Divulgação do resultado definitivo	12/02/2026
Sessão pública de sorteio para desempate*, conforme a ordem de classificação	Caso necessário será convocada via e-mail para as empresas credenciadas

## 10 DO JULGAMENTO DA DOCUMENTAÇÃO DO CREDENCIAMENTO

10.1 A documentação será analisada pelos membros da Comissão de Credenciamento de acordo com a data e hora de envio pelo e-mail do protocolo informado neste Edital.

10.2 Após o julgamento da documentação recebida, a Comissão de Credenciamento 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 Miguel Pereira/RJ

**10.3** O credenciamento não garante acordo formal entre as partes ou vínculo de qualquer natureza.

**10.4** A qualquer tempo e com aviso prévio da Comissão de Credenciamento, a ser publicado no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Miguel Pereira, poderá haver suspensão, revogação ou encerramento do Credenciamento.

**10.5** A empresa que não demonstrar interesse pela manutenção do credenciamento poderá comunicar a Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social, Direitos Humanos e Habitação para fins de cancelamento da seleção, desde que não haja pendências contratuais.

## **11 DA CLASSIFICAÇÃO**

**11.1** Dentre as empresas que manifestarem interesse nos termos deste Chamamento Público, será selecionada pelo Município para apresentação da documentação necessária para a contratação junto à Caixa Econômica Federal – CEF:

**11.2** A empresa que apresentar o menor valor, tendo como base a metragem mínima conforme item 3, e o valor máximo de referência de R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais).

**11.2.1** Serão consideradas inexequíveis as propostas cujos valores forem inferiores a 75% (setenta e cinco por cento) do valor de R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais).

**11.2.2** Se houver indícios de inexequibilidade da proposta de preço, ou em caso da necessidade de esclarecimentos complementares, poderão ser efetuadas diligências, para que a empresa comprove a exequibilidade da proposta.

**11.3** Havendo empate na apuração do item 11.2, a empresa vencedora será aquela que apresentar a maior quantidade em metros quadrados na construção por unidade habitacional superior ao mínimo estipulado no anexo III da Portaria 725 de 15 de junho de 2023, limitado ao valor máximo de \$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais).



**11.4** Havendo empate na apuração do item 11.3, a empresa vencedora será aquela que apresentar melhor situação financeira, conforme análise dos documentos constantes no subitem 7.9.

**11.5** Havendo empate na apuração do subitem anterior, a empresa vencedora será aquela que apresentar o maior número de unidades habitacionais produzidas, concluídas e entregues no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida PMCMV, comprovada a partir da apresentação de ART ou RRT.

**11.6** Ainda persistindo o empate no resultado da apuração dos subitens anteriores, a empresa vencedora será escolhida por sorteio, na presença de representantes das empresas empatadas, ao final da apuração ou em data e local a ser indicado pelo Município.

**11.7** O Município emitirá o termo de seleção, indicando a empresa selecionada.

## **12 DAS IMPUGNAÇÕES E DA INTERPOSIÇÃO DE RECURSOS**

**12.1** Pedidos adicionais de esclarecimentos acerca de quaisquer fatores referentes a este Edital, ou mesmo impugnação, poderão ser encaminhados à Comissão de Credenciamento até o 3º (terceiro) dia útil anterior à data prevista para a apresentação da documentação, exclusivamente por meio eletrônico através do e-mail [social@miguelpereira.rj.gov.br](mailto:social@miguelpereira.rj.gov.br) e/ou [planejamentopmmp@gmail.com](mailto:planejamentopmmp@gmail.com)

**12.2** Será permitida, no presente credenciamento, a interposição de recurso contra a decisão de inabilitação e classificação das empresas participantes.

**12.3** O recurso deverá ser apresentado no prazo de 03 (três) dias úteis, a contar do dia posterior à divulgação do resultado preliminar.

**12.4** Havendo interposição de recurso, a Comissão de Credenciamento dará publicidade no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Miguel Pereira/RJ, quando então as demais participantes poderão apresentar contrarrazões no prazo de 03 (três) dias úteis, sendo-lhes assegurada vista dos autos, mediante solicitação.

**12.5** As razões de recurso e as contrarrazões deverão ser enviadas para o e-mail [social@miguelpereira.rj.gov.br](mailto:social@miguelpereira.rj.gov.br) e/ou [planejamentopmmp@gmail.com](mailto:planejamentopmmp@gmail.com)



**12.6** Não serão conhecidas as impugnações e os recursos apresentados fora do prazo legal e/ou subscritos por representante não habilitado legalmente ou não identificado no processo para responder pelo proponente.

**12.7** Havendo recursos, a Comissão de Credenciamentos apreciará os mesmos e, caso não reconsidere sua posição, submetê-los-á à decisão, em grau final, à autoridade máxima.

**12.8** A decisão em grau final de recursos será definitiva e dela dar-se-á conhecimento mediante publicação no Sítio Oficial do Município.

### **13 DO ACOMPANHAMENTO DAS OBRAS**

**13.1** A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social Direitos Humanos e Habitação, Secretaria do Meio Ambiente e Secretaria de Planejamento e Gestão de Projetos poderá, supletivamente ao Agente Financeiro, acompanhar a execução dos serviços de acordo com os projetos, cadernos de encargos e especificações e cronogramas das obras.

**13.1.1** A presença de pessoal da A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social Direitos Humanos e Habitação, Secretaria do Meio Ambiente e Secretaria de Planejamento e Gestão de Projetos ,durante a execução da obra, quaisquer que sejam os atos praticados, não implicará em solidariedade ou corresponsabilidade com a empresa selecionada, que responderá única e integralmente pela execução do serviço, inclusive pelos trabalhos executados por suas subcontratadas, na forma da legislação em vigor.

**13.1.2** Concessionárias de cada serviço público serão responsáveis pela fiscalização das obras de infraestrutura, de responsabilidade do município, a elas afetas e pelo respectivo atestado de conclusão.

**13.1.3** A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Secretaria do Meio Ambiente e Secretaria de Planejamento e Gestão de Projetos, poderá realizar inspeções periódicas nas obras, acompanhar o cumprimento das medidas de segurança adotadas nos



trabalhos, o estado de conservação dos equipamentos de proteção individual e dispositivos de proteção de máquinas e ferramentas que ofereçam riscos aos trabalhadores, bem como a observância das demais condições estabelecidas pelas normas de segurança e saúde no trabalho.

**13.1.4** A empresa selecionada deverá manter preposto, aceito pelo gestor do Contrato, durante o período de vigência, para representá-la sempre que for necessário.

## **14 DO PRAZO, DAS MODIFICAÇÕES E ADITAMENTO**

**14.1** O prazo de vigência deste Chamamento será de 01 (um) ano, a partir da publicação deste Edital, podendo ser prorrogado após análise da Comissão de Credenciamento e decisão das autoridades.

**14.2** Modificações e aditamentos que sejam necessários serão publicados somente após análise e aprovação da Secretaria Municipal de Habitação e Meio Ambiente.

## **15 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**15.1** 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.

## **16 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**16.1** O credenciamento das empresas participantes do presente Edital de Chamamento Público 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.

**16.2** A seleção realizada na forma preconizada neste Chamamento Público terá



eficácia se for celebrado 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.

**16.3** A participação na presente seleção implica a concordância, por parte da empresa participante, com todos os termos e condições deste Chamamento Público.

**16.4** As empresas arcarão com todos os custos decorrentes da participação, elaboração e apresentação dos documentos.

**16.5** 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 deste Edital de Chamamento Público, em seus Anexos e nas Portarias 724, 725 e 727, de 2023, do Ministério das Cidades.

**16.6** A empresa credenciada deverá apresentar à Caixa Econômica Federal, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do termo de convocação do Município, 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.

**16.6.1** O prazo mencionado no subitem anterior, poderá ser prorrogado até no máximo em 15 (quinze) dias, em caso de necessidade devidamente justificada, e conforme análise do Município, o qual, poderá conceder prazo inferior ao mencionado.

**16.6.2** Caso a empresa credenciada convocada não atenda ao prazo estipulado ou aos requisitos de aprovação da Caixa Econômica Federal, será convocada a empresa subsequente na ordem de classificação para apresentação dos documentos previstos no item 16.6, no prazo a ser definido com base no cronograma do Programa Minha Casa Minha Vida.

**16.7** Cabe à(s) empresa(s) selecionada(s) e com Contrato celebrado:



**16.7.1** alocar os recursos materiais e humanos necessários à execução do objeto deste Chamamento, assumindo integral e exclusiva responsabilidade por todos e quaisquer ônus trabalhistas fiscais e previdenciários;

**16.7.2** Responder por eventuais danos causados a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social Direitos Humanos e Habitação, Secretaria do Meio Ambiente e Secretaria de Planejamento e Gestão de Projetos, ao Município de Miguel Pereira e a terceiros, decorrentes de culpa ou dolo seus ou de seus prepostos, na execução do objeto deste credenciamento, cumprindo-lhe, quando envolvidos terceiros, promover em seu próprio nome e às suas expensas, as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias;

**16.7.3** Manter durante toda a execução do credenciamento, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo, comprovando sua regularidade em relação aos encargos previdenciários.

**16.8** O resultado deste certame será divulgado na imprensa local, no Diário Oficial do Município e no Diário Oficial da União.

**16.9** A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social Direitos Humanos e Habitação, Secretaria do Meio Ambiente e Secretaria de Planejamento e Gestão de Projetos não se responsabiliza pelo extravio do e-mail ou arquivos corrompidos ou danificados, sendo os mesmos desconsiderados do certame.

**16.10** A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social Direitos Humanos e Habitação, Secretaria do Meio Ambiente e Secretaria de Planejamento e Gestão de Projetos 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.



**16.11** Todos os horários constantes deste Edital têm como referência o horário de Brasília/DF.

**16.12** Para conhecimento público, expede-se o presente Edital, publicado por “AVISO DE CHAMAMENTO”, na imprensa local e Diário Oficial do Município, no Portal Nacional de Contratações Públicas, bem como no endereço eletrônico no sítio oficial do município.

**16.13** Será facultada a visitação técnica das áreas objeto do Chamamento, mediante prévio agendamento, devendo a empresa demonstrar interesse via e-mail [social@miguelpereira.rj.gov.br](mailto:social@miguelpereira.rj.gov.br) e/ou [planejamentopmmp@gmail.com](mailto:planejamentopmmp@gmail.com), em até 05 (cinco) dias úteis antes do prazo final para a apresentação da documentação.

**16.14** Os casos omissos relativos ao presente Chamamento Público serão resolvidos pela Comissão de Credenciamento, enquanto que os casos omissos relativos à celebração dos Contratos serão resolvidos pelo Órgão Gestor do Contrato.

**16.15** O Contrato de financiamento com o Agente Financeiro será regido por normas próprias.

## **17 DOS MEIOS ALTERNATIVOS DE RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS**

**17.1** Controvérsias oriundas da execução contratual e relacionadas a direitos patrimoniais disponíveis; restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato; inadimplemento de obrigações contratuais por quaisquer das partes; e ao cálculo de indenizações poderão ser encaminhadas à tentativa de resolução através da parte integrante da Procuradoria-Geral do Município, bem como às demais formas alternativas indicadas pelos arts. 151 a 154 da Lei n.º 14.133/2021.

## **18 DOS ANEXOS:**

**18.1.1** Integram o presente instrumento os seguintes anexos:

**18.1.2** Anexo I - Planta de Situação e Localização;

**18.1.3** Anexo II – Matrícula do Imóvel;

**18.1.4** Anexo III - Modelo de REQUERIMENTO DE CREDENCIAMENTO;



**18.1.5** Anexo IV - Modelo de DECLARAÇÃO ASSINADA POR PROFISSIONAL HABILITADO DA ÁREA CONTÁBIL, QUE ATESTE O ATENDIMENTO PELO LICITANTE DOS ÍNDICES ECONÔMICOS PREVISTOS NESTE EDITAL;

**18.1.6** Anexo V - Modelo de DECLARAÇÃO DE PLENO CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO;

**18.1.7** Anexo VI - Modelo de DECLARAÇÃO QUE SUA PROPOSTA ECONÔMICA COMPREENDEM A INTEGRALIDADE DOS CUSTOS TRABALHISTAS;

**18.1.8** Anexo VII – Modelo de DECLARAÇÃO DE ATUAÇÃO CONFORME AO MARCO LEGAL ANTICORRUPÇÃO ;



**18.1.9** Anexo VIII – Modelo de ORIENTAÇÕES TÉCNICAS PARA SISTEMA CONSTRUTIVOS CONVENCIONAIS

**18.1.10** Anexo IX - Modelo de DECLARAÇÃO DE IDONEIDADE;

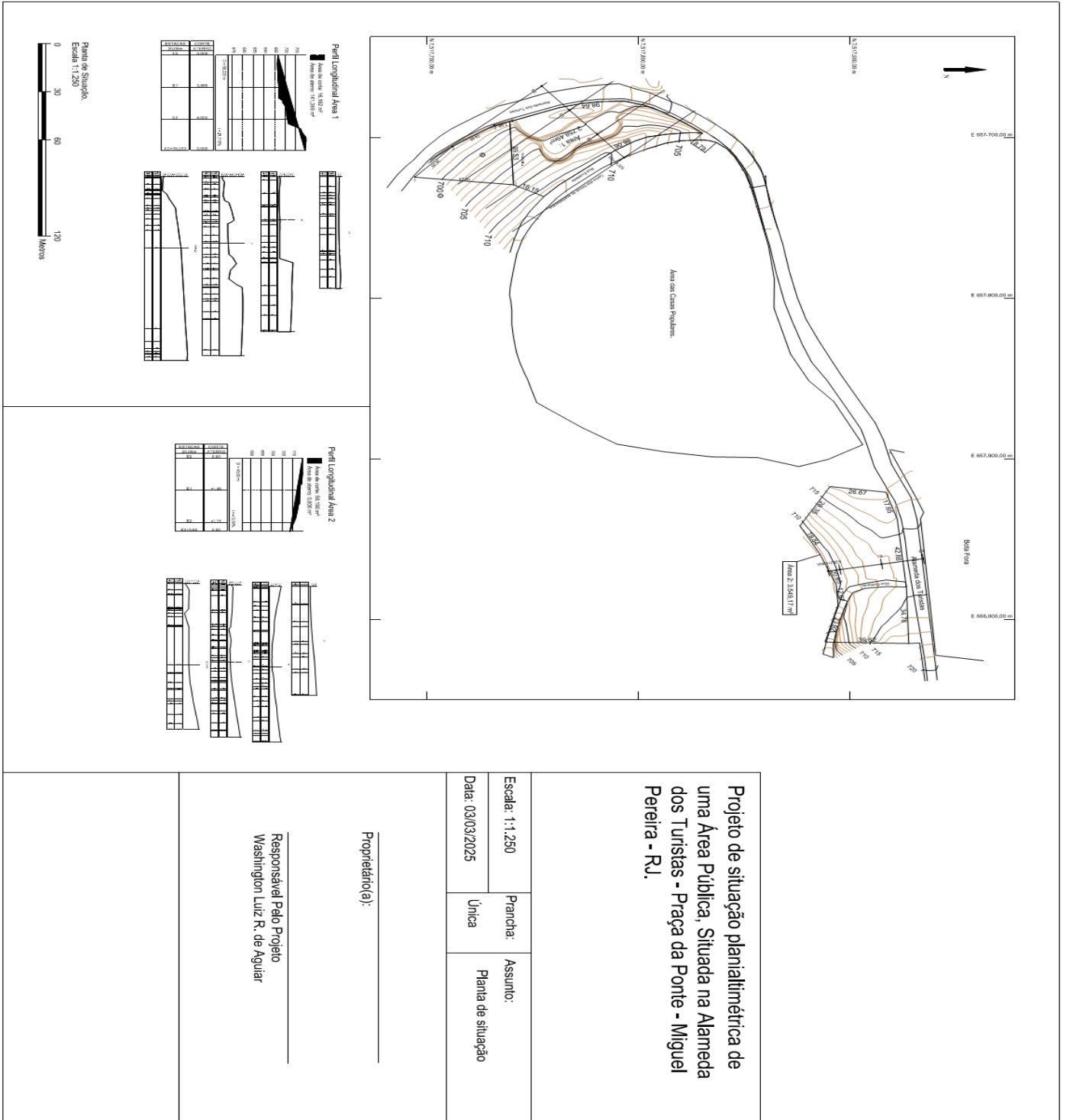
**18.1.11** Anexo X - Modelo de DECLARAÇÃO DE NÃO EXERCÍCIO DE FUNÇÃO PÚBLICA;

**18.1.12** Anexo XI – Modelo de DECLARAÇÃO COMPLEMENTAR DE HABILITAÇÃO.

Miguel Pereira/RJ, 12 de dezembro de 2025.

**LILIANE DORO DA SILVA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, DIREITOS HUMANOS E HABITAÇÃO.

ANEXO I





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos**  
**Humanos e Habitação**



**ANEXO II**

**MATRÍCULA DO IMÓVEL**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
 PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA  
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos  
 Humanos e Habitação



Miguel Pereira Ofício Único-RJ  
 Serviço do Registro de Imóveis  
 Alysson Ferreira Damacena

AVENIDA AYRTON SENNA, Nº 74, LJ 01, PORTAL DAS MANSÕES, MR, Centro, Miguel Pereira / RJ  
 E-mail: cartoriomiguelpereirarg@gmail.com  
 Telefone: (21)2018-6428

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 4276 / CNM 154518.2.0004276-56 / Recibo: 157176 / Data da Certidão: 28/02/2025.

CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA/RJ

Observação: Não consta título prenotado até a data de 27/12/2024.

Observação: **NÃO CONSTA** Ônus ou Gravames na presente matrícula.

Observação: **NÃO CONSTA** qualquer registro de citação de **AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS** inerente ao imóvel.

**CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS:** Certifico e dou fé que a presente é cópia fiel de todos os atos constantes da Transcrição/Matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, parágrafo 3º, da Lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus reconhecidos por Lei que recaiam sobre o imóvel, desde a data da abertura de sua Matrícula neste Cartório até a presente data, conforme confer e dou fé.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Miguel Pereira, 28 de fevereiro de 2025.

Custas da Certidão:

20,46 \* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 102,61 x 1 = 102,61

Emolumentos: R\$ 0,00 | Fetj: R\$ 0,00 | Fundper: R\$ 0,00 | Funperj: R\$ 0,00 | Funarper: R\$ 0,00

Iss: R\$ 0,00 | Total: R\$ 0,00.



Poder Judiciário - TJERJ  
 Comarca de Miguel Pereira  
 Selo de Fiscalização Eletrônica  
**EEWF 53510 WJO**  
 Consulte a validade do selo em:  
[www4-0j.jus.br/Portal-Estrajudicial/consultaselo/](http://www4-0j.jus.br/Portal-Estrajudicial/consultaselo/)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisestradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 191c302c-d906-4b57-ae18-a87774d54475

onr.org.br

Certidão emitida pelo SMI  
[www4-0j.jus.br/Portal-Estrajudicial/consultaselo/](http://www4-0j.jus.br/Portal-Estrajudicial/consultaselo/)

saec  
 Serviço de Atendimento  
 Especializado

Este documento foi assinado eletronicamente por VINÍCIOS VALCÁLDI PEREIRO - 28/02/2025 10:12



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos**  
**Humanos e Habitação**





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA**  
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos e Habitação



**Miguel Pereira Ofício Único-RJ**  
 Serviço do Registro de Imóveis  
 Alysson Ferreira Damascena

AVENIDA AYRTON SENNA, Nº 74, LJ 01, PORTAL DAS MANSÕES, MP, Centro, Miguel Pereira / RJ  
 E-mail: cartorio@miguelpereraj.org.br  
 Telefone: (21)2018-6428

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 4276 / CNM: 154518.2.0004276-56 / Recibo: 157176 / Data da Certidão: 28/02/2025.

**Serviço Registral e Notarial**  
**Ofício Único de Miguel Pereira/RJ**

Avenida Ayrton Senna, nº 74, Lj 01, Portal das Mansões, Miguel Pereira/RJ  
 CEP: 26.500-000 - Tel: (21) 2018-6428



**Matrícula nº 4276**

**LIVRO Nº 2**

**Ficha 001**

**IMÓVEL: Área Pública Remanescente 02, situada na Alameda dos Turistas, Bairro Praça da Ponte, no perímetro urbano deste 1º Distrito de Miguel Pereira/RJ,** perímetro com início no vértice do ponto P1 e distância de 137,90 metros em linha sinuosa, confrontando com o prolongamento da Alameda dos Turistas, encontra o vértice do ponto P02; deste ponto e distância de 228,00 metros no rumo 16º20'NE, encontra o vértice do ponto P03; deste ponto e distância de 338,70 metros no rumo 66º50'SE, confrontando com os Lotes 17, 18, 19, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 e 42 da Quadra 16 do "Loteamento Vale da Pontresina", encontra o vértice do ponto P04, deste ponto e distância de 120,60 metros em linha quebrada, confronta com frente para o prolongamento da Alameda dos Turistas, encontra o vértice do ponto PQ; deste ponto e distância de 21,22 metros no azimute 31º46'24", e coordenadas (x) 657.710.885 e (y) 7.517.845.378, encontra o vértice do ponto PP; deste ponto e distância de 53,05 metros no azimute 336º13'46", e coordenadas (x) 657.699.714 e (y) 7.517.827.342 encontra o vértice do ponto PO; deste ponto e distância de 22,92 metros no azimute 318º59'53", e coordenadas (x) 657.721.097 e coordenadas (y) 7.517.778.793, encontra o vértice do ponto PN; deste ponto e distância de 33,10 metros no azimute 302º11'02", e coordenadas (x) 657.736.136 e (y) 7.517.761.494, encontra o vértice do ponto PM; deste ponto e distância de 33,26 metros no azimute 279º07'02", e coordenadas (x) 657.764.154 e (y) 7.517.743.861, encontra o vértice do ponto PL; deste ponto e distância de 9,71 metros no azimute 244º09'50", e coordenadas (x) 657.796.992 e (y) 7.517.738.591, encontra o vértice do ponto PK; deste ponto e distância de 26,68 metros no azimute 271º03'49", e coordenadas (x) 657.805.732 e (y) 7.517.742.823, encontra o vértice do ponto PJ; deste ponto e distância de 30,19 metros no azimute 253º21'15", e coordenadas (x) 657.832.418 e (y) 7.517.742.351, encontra o vértice do ponto PI; deste ponto e distância de 26,52 metros no azimute 216º04'27", e coordenadas (x) 657.861.343 e (y) 7.517.750.999, encontra o vértice do ponto PH; deste ponto e distância de 22,14 metros encontra o vértice do ponto PG; deste ponto e distância de 21,80 metros encontra o vértice do ponto PF; deste ponto e distância de 2,57 metros encontra o vértice do ponto PE; deste ponto e distância de 43,19 metros encontra o vértice do ponto PD; deste ponto e distância de 12,93 metros encontra o vértice do ponto PC; deste ponto e distância de 16,65 metros, encontra o vértice do

SEGUE NO VERSO

*Alencar*

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 181c1b12-4f6d-41b7-ac28-a87774db4475

JUN 2025

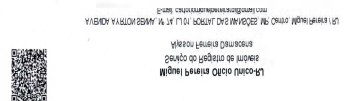
www.onr.org.br

saes

saes

Este documento foi assinado digitalmente por VINÍCIOS VALCADI PEREIRO - 28/02/2025 10:12

Livro: 2  
 Matrícula: 4276  
 CNM: 154518.2.0004276-56  
 Recibo: 157176  
 Data da Certidão: 28/02/2025





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA  
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos  
Humanos e Habitação



Miguel Pereira Ofício Único-RJ  
Serviço do Registro de Imóveis  
Alysson Ferreira Damacena

AVENIDA AYRTON SENNA, Nº 74, LJ 01, PORTAL DAS MANSÕES, MP, Centro, Miguel Pereira / RJ  
E-mail: cartorio@miguelpereirarj@gmail.com  
Telefone: (21)2018-6428

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 4276 / CNM: 154518.2.0004276-56 / Recibo: 157176 / Data da Certidão: 28/02/2025.



ponto PB; deste ponto e distância de 11,25 metros, encontra o vértice do ponto PA, deste ponto e distância de 30,96 metros, do ponto PA ao vértice do ponto P1, início desta descrição, confrontando com a Área Desmembrada "A", **fechando o polígono descrito com 34.189,60m<sup>2</sup> e com perímetro de 1.243,34m<sup>2</sup>, Inscrição Municipal nº 117032. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA**, com sede na Rua Prefeito Manoel Guilherme Barbosa, nº 375, Centro, Miguel Pereira/RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.415.283/0001-29. **REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-FICHA, Matrícula 4273**, do Cartório do Ofício Único de Miguel Pereira/RJ, foi adquirido nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 25/06/1999, extraída dos Autos de Desapropriação em que figura como Expropriante o Município de Miguel Pereira e Expropriada Julia Vaena Steinbruch e outros, processo nº 1068/95, do Juízo de Direito desta Comarca de Miguel Pereira- Cartório da Vara Única, assinada pela Dra. Cristina Serra Feijó Lima- Juiz de Direito, onde consta a respeitável sentença datada de 06/05/1998, transitada em julgado, Miguel Pereira, 25 de junho de 2021. A Oficial Substituta: *Marcela Araujo Santos Gonçalves* Marcela Araujo Santos Gonçalves. Cadastro: 94/16834. -----

Av.1 - 4276 - Procedo a esta averbação, com base no Artigo 464, inciso III da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, para constar que a presente matrícula foi aberta em virtude do Desmembramento (Av.1 da Matrícula 4273, Livro 2-FICHA, deste Cartório do Ofício Único de Miguel Pereira/RJ). **ISENTO** Miguel Pereira, 25 de junho de 2021. A Oficial Substituta: *Marcela Araujo Santos Gonçalves* Marcela Araujo Santos Gonçalves. Cadastro: 94/16834 -----

Selo Eletrônico: EDTR80497 MZA

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.ons.org.br/validacao.aspx> e digite o hash: 1B1cF852-vf8c6-41b7-nc18-a87774bc-4475.

juo.br  
Certidão nº 157176 de 28/02/2025  
www.juo.br  
saec

Este documento foi assinado digitalmente por VINÍCIOS VALCÁDUI PEREIRO - 28/02/2025 10:12



### ANEXO III

#### REQUERIMENTO DE CREDENCIAMENTO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA CREDENCIAMENTO Nº 01/2025

O interessado abaixo qualificado requer sua inscrição no EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N.º XX/2025, divulgado pela Prefeitura Municipal Miguel Pereira/RJ, o credenciamento de empresas do ramo da construção civil, com qualificação técnica e capacidade operacional, para elaboração de Projetos de Arquitetura e de Engenharia e posterior construção de 01 (um) edifício habitacional de interesse social, com 50 (Cinquenta) unidades habitacionais, com área útil mínima de 45,5m<sup>2</sup>, em lote de domínio público do Município de Miguel Pereira/RJ

Declara-se, desde já, que os serviços serão prestados em conformidade com as normas legais vigentes.

Razão Social: \_\_\_\_\_

Endereço Comercial: \_\_\_\_\_

CEP: \_\_\_\_\_ Cidade: \_\_\_\_\_ Estado: \_\_\_\_\_

CNPJ: \_\_\_\_\_

CADASTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_

Técnico Responsável:

REGISTRO N.º: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_

CPF n.º: \_\_\_\_\_

(Local e data).

\_\_\_\_\_  
Nome completo e assinatura do (s) representante (s) legal (is) da empresa



**ANEXO IV**

**DECLARAÇÃO ASSINADA POR PROFISSIONAL HABILITADO DA ÁREA  
CONTÁBIL, QUE ATESTE O ATENDIMENTO PELO LICITANTE DOS  
ÍNDICES ECONÔMICOS PREVISTOS NESTE EDITAL**

Nome completo: \_\_\_\_\_ RG n°:  
\_\_\_\_\_ CPF n°: \_\_\_\_\_

**DECLARO**, sob as penas da Lei, que o licitante \_\_\_\_\_ (nome empresarial), interessado em participar do Edital de Chamamento Público para Credenciamento n.º XX/2025, atende os índices econômicos previstos neste edital.

(Local e data).

\_\_\_\_\_  
(Nome/assinatura profissional da área contábil)



**ANEXO V**

**DECLARAÇÃO DE PLENO CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS DE  
HABILITAÇÃO**

Nome Completo: \_\_\_\_\_ RG n°:  
\_\_\_\_\_. CPF n°: \_\_\_\_\_.

DECLARO, sob as penas da Lei, que o licitante \_\_\_\_\_ (nome  
empresarial), interessado em participar do certame do Edital de Chamamento Público para  
Credenciamento n.º XX/2025, cumpre plenamente os requisitos de habilitação exigidos  
no instrumento convocatório.

(Local e data)

\_\_\_\_\_  
(Nome/assinatura do representante legal)



## ANEXO VI

### DECLARAÇÃO QUE SUA PROPOSTA ECONÔMICA COMPREENDEM A INTEGRALIDADE DOS CUSTOS TRABALHISTAS

Nome Completo: \_\_\_\_\_ RG

nº: \_\_\_\_\_ CPF nº: \_\_\_\_\_.

DECLARO, sob as penas da Lei, que o credenciante \_\_\_\_\_ (nome empresarial), interessado em participar do Edital de Chamamento Público para Credenciamento n.º XX/2025, declara de que suas propostas econômicas compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes.

(Local e data).

\_\_\_\_\_  
(Nome/assinatura do representante legal)



## ANEXO VII

### DECLARAÇÃO DE ATUAÇÃO CONFORME AO MARCO LEGAL ANTICORRUPÇÃO

Eu, \_\_\_\_\_, portador do RG nº \_\_\_\_\_ e do CPF nº \_\_\_\_\_, representante legal do credenciante \_\_\_\_\_ (nome empresarial), interessado em participar do certame de credenciamento do Edital de Chamamento Público para Credenciamento n.º XX/2025, DECLARO, sob as penas da Lei, especialmente o artigo 299 do Código Penal Brasileiro, que a pessoa jurídica que represento conduz seus negócios de forma a coibir fraudes, corrupção e a prática de quaisquer outros atos lesivos à Administração Pública, nacional ou estrangeira, em atendimento à Lei Federal nº 12.846/ 2013 e ao Decreto Estadual nº 60.106/2014, tais como: I – prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ele relacionada; II – comprovadamente, financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos em Lei; III – comprovadamente, utilizar-se de interposta pessoa física ou jurídica para ocultar ou dissimular seus reais interesses ou a identidade dos beneficiários dos atos praticados; IV – no tocante a licitações e contratos: a) frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo de procedimento licitatório público; b) impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de procedimento licitatório público; c) afastar ou procurar afastar licitante, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo; d) fraudar licitação pública ou contrato dela decorrente; e) criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar de licitação pública ou celebrar contrato administrativo; f) obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a administração pública, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais; ou g) manipular ou fraudar o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos celebrados com a administração pública; V – dificultar atividade de investigação ou fiscalização de órgãos, entidades ou agentes públicos, ou intervir em sua atuação, inclusive no âmbito das agências reguladoras e dos órgãos de fiscalização do sistema financeiro nacional.

(Local e data).

(Nome/assinatura do representante legal)

## ANEXO VIII

### ORIENTAÇÕES TÉCNICAS

<b>EDIFICAÇÃO</b>	
Projeto	Apartamento com 45,50 m <sup>2</sup> (área útil com varanda), sendo 44m <sup>2</sup> de área principal do apartamento.
	Edificações de apartamentos são limitadas a um pavimento térreo mais três superiores (T+3), salvo quando houver elevador ou quando a edificação oferecer acesso em múltiplos níveis na qual o deslocamento máximo seja de até três andares.
Programa mínimo	Sala + 1 dormitório de casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro + varanda (para multifamiliar). Não foi estabelecida a área mínima dos cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto
Dormitório de casal	Quantidade mínima de móveis: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.
Dormitório para duas pessoas	Quantidade mínima de móveis: 2 camas (0,90 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações, mínimo 0,50 m.
Cozinha	Largura mínima: 1,80 m. Quantidade mínima de itens: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.
Sala de estar/refeições	Largura mínima: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e estante/armário TV.
Banheiro	Largura mínima: 1,50 m. Quantidade mínima de itens: 1 lavatório sem coluna, 1 bacia sanitária com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado. Assegurar a área para transferência à bacia sanitária e ao box.
Área de serviço	Quantidade mínima de itens: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina de lavar roupa (0,60 m x 0,65 m). Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e máquina de lavar roupa.
Varanda	Largura mínima de 0,80m e área útil mínima de 1,50m <sup>2</sup> . É vedada varanda em balanço.
Em todos os cômodos das unidades adaptadas	Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D = 1,50 m) (observado o item 7.5.c da NBR 9050). Nos demais cômodos, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 180° (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos, conforme definido pela NBR 9050, com exceção da varanda, que deverá ser integrada nas unidades adaptadas. A unidade padrão resultante é adaptável, permitindo sua transformação em unidade acessível por meio das adaptações sob demanda constantes do item 6 deste anexo, não implicando em alteração de paredes.
<b>CARTACTERÍSTICAS GERAIS</b>	
Área útil	Área útil mínima da UH (descontando as paredes) deve ser suficiente para atender o programa mínimo e as exigências de mobiliário para cada cômodo, considerando-se sala de estar/refeições, dois dormitórios, cozinha, área de serviço, banheiro, varanda e circulação, não podendo ser inferior à área útil de 45,5m <sup>2</sup>
Pé direito mínimo	Pé direito mínimo de 2,60 m, admitindo-se 2,30 m no banheiro, conforme Portaria MCID n° 725, de 15 de junho de 2023

Cobertura	Conforme Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, é obrigatória a previsão de laje. Prever proteção contra insetos e fungos ou autoclave de fábrica quando utilizada estrutura em madeira. No caso de opção por beiral, este deverá ter no mínimo 0,60 cm ou 0,10 cm maior que a calçada, o que for maior, com solução que evite carreamento do solo pelas águas pluviais. Todas as telhas componentes das duas primeiras fiadas do beiral serão fixadas individualmente, salvo quando houver forro no beiral. Telhas de fibrocimento, aço, plásticas, isotérmicas e similares somente serão utilizadas sobre laje e também com previsão de platibanda em todo o perímetro da edificação. Considerando a zona bioclimática 2, para todas as edificações, a absorvância solar do telhado deve ser menor ou igual a 0,6 (cores claras e médias), com exceção de coberturas em telhas de barro não vitrificadas e cobertura verde.
Impermeabilização	Conforme Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, o tipo de impermeabilização será determinado segundo a solicitação imposta e observará, no mínimo: Umidade ascendente da fundação para as alvenarias - será realizada impermeabilização resistente à solicitação imposta pela umidade do solo; até 60 cm nas paredes externas em todo o perímetro do pavimento térreo sujeitos aos efeitos da água de respingo; banheiros, cozinhas, área de serviço e varandas - nas paredes internas, a impermeabilização alcançará uma altura mínima de 20 cm acima do nível do piso acabado. Conforme NBR 9575, não serão considerados sistema de impermeabilização: lona plástica, pintura asfáltica (aquela que não forma membrana) e argamassa dosada em obra com uso de aditivo que não siga as recomendações expressas do fabricante. Todos os pisos de áreas molhadas das unidades como banheiros, áreas de serviço, cozinhas (quando integradas às áreas de serviço) e áreas descobertas, bem como de áreas molháveis quando houver ralos, deverão ser impermeabilizados. Proteção da alvenaria externa: proteção horizontal em concreto com largura mínima de 0,50 m para casas e edificações multifamiliares. Nas áreas de serviço externas, deverá ser prevista calçada com largura mínima de 1,20 m e comprimento mínimo de 2,00 m na região do tanque e máquina de lavar.
Revestimento interno	Em gesso ou chapisco e massa única ou em emboço e reboco, ou ainda em concreto regularizado e plano, adequados para o acabamento final em pintura. Em áreas molhadas, revestimento com azulejo até altura mínima de 1,50m em todas as paredes da cozinha, área de serviço interna à edificação e banheiro e em toda a altura da parede na área do box.
Revestimento externo	Poderá ser utilizado revestimento em concreto regularizado e plano, ou chapisco e massa única ou emboço e reboco ou argamassa técnica decorativa (ABNT NBR 16.648), adequados para o acabamento final projetado.
Pintura	Pintura com tinta ou textura látex standard ou premium, segundo a norma ABNT NBR 15.079. O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13.245 - Tintas para construção civil - Execução de pinturas em edificações não industriais - Preparação de superfície.
Sistemas de vedação	Sistemas de Vedação Vertical Externa - o projeto de fachada deve prever: análise das movimentações da estrutura; posicionamento de frisos, juntas (movimentação, dessolidarização, estrutural, oculta, dentre outras), reforços com telas e demais detalhes construtivos; Procedimentos para a sua execução; avaliação por ensaios; diretrizes para acompanhamento da sua execução e indicação das atividades de manutenção pós-obra, considerando a facilidade de sua execução; Desempenho dos materiais, aparência estética, resistência a intempéries; O projeto deverá prever a Vida Útil Projetada (VUP) para os sistemas de pintura externos de, no mínimo, 8 anos, com especificação de componentes, materiais, execução e técnica que permitam atender a VUP, conforme a NBR 15.575 - Edificações Habitacionais - Desempenho. É de responsabilidade da Construtora a garantia do sistema de pintura externo dentro da VUP, de 3 anos.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos**  
**Humanos e Habitação**



Portas e ferragens	Portas de acesso à unidade e internas em madeira. No acesso ao bloco admite-se o uso de porta de aço, PVC ou de alumínio. Caso seja proposto outro material, o desempenho similar será comprovado através de Laudo Técnico do fabricante. As portas de madeira deverão atender a norma ABNT NBR 15.930-2, levando em conta o desempenho mínimo em função da movimentação e local da instalação. As portas em alumínio não devem possuir vidros. Vão livre entre batentes de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas de acesso (0,60 m interno e 0,30 m externo). Maçanetas de alavanca devem estar entre 0,90 m a 1,10 m do piso. Em portas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em portas de madeira, com esmalte ou verniz ou utilização do kit porta pronta. É obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30 m, acima das portas.
Janelas	Soluções previstas em todos os vãos externos deverão ser completas e com vidros, sem folhas fixas. É obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30 m, além de peitoril com pingadeira e transpasse de 2 cm para cada lado do vão, ou solução equivalente que evite manchas de escorrimento de água abaixo do vão das janelas. Os peitoris assentados atenderão a detalhes executivos que deem funcionalidade ao sistema, como a previsão de uma inclinação mínima de 3% em direção ao lado externo da edificação e a adoção de pingadeiras de no mínimo 2,5 cm, com sulco ou friso na extremidade e pequenas laterais, visando evitar o escorrimento ao longo da fachada. Serão admitidas esquadrias com peitoris integrados. É vedado o uso de cobogós em substituição às janelas. Em janelas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em janelas de madeira, com esmalte ou verniz. Em todas as zonas bioclimáticas, as esquadrias de dormitórios devem ser dotadas de esquadria com veneziana que permita escurecimento do cômodo, com garantia de ventilação natural da janela para a entrada de luz natural quando desejado. Deverá ser previsto gradil nas janelas nas unidades térreas das edificações multifamiliares. Quando os contramarcos não forem solidarizados à estrutura, as juntas receberão aplicação adequada de vedante para evitar infiltrações de água. Deve ser prevista a utilização de selante a base de poliuretano ou poliéster para calafetação de janelas.
Pisos	Obrigatória a instalação de piso sobre contrapiso e rodapé em toda a unidade (exceto nas paredes que possuam revestimento cerâmico), incluindo as varandas, o hall e as áreas de circulação interna. O revestimento deve ser em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10% e desnível máximo de 15mm. Para áreas molháveis e rota de fuga, o coeficiente de atrito dinâmico deve ser superior a 0,4. Deve ser instalada soleira na porta de entrada e soleira com desnível (máx. 15 mm) no box e área de serviço. O contrapiso deverá ser flutuante nos quartos e salas de multifamiliares. As cotas dos pisos serão superiores à cota da calçada ao redor da casa, bloco ou torre.
Esquadrias	Esquadrias com comprovação atendimento de nível de desempenho mínimo ou superior, conforme a norma NBR 10.821 para a região e número de pavimentos do empreendimento. Comprovação a partir do PSQ ou laudos técnicos específicos acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), com manutenção dos mesmos em canteiros de obras.
<b>LOUÇAS E METAIS</b>	
Lavatório	Louça sem coluna, com dimensão mínima de 30x40cm, sifão, e torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta, segundo a norma ABNT NBR 10.281, com acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
Bacia sanitária	com caixa acoplada e mecanismo de descarga com duplo acionamento, conforme a norma ABNT NBR 15.097, não sendo admitida bacia com abertura frontal e caixa plástica externa.
Tanque	Capacidade mínima de 20 litros, de concreto pré-moldado, PVC, louça, inox, granilite ou mármore sintético com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta com arejador. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos**  
**Humanos e Habitação**



Pia da cozinha	Bancada de 1,20 m x 0,50 m com cuba de granito, mármore, inox, granilite ou mármore sintético, torneira metálica cromada. Torneira e acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
Torneiras	Instalação de torneiras com arejador incorporado, com limitação de vazão; ou Instalação de torneiras com arejador incorporado sem limitação de vazão e instalação de restritor de vazão, na saída da tubulação (onde houver flexível, antes dele). Restringir a vazão em 4 l/min para torneiras de lavatório e em 6 l/min para torneiras de pia de cozinha e tanque.
Ralos	Previsão de instalação de dois ralos sifonados no banheiro, um na varanda, um na cozinha, um na área de serviço, podendo ser um ralo para atender a cozinha e área de serviço, quando estes forem integrados, e um no hall de circulação de acesso às unidades para edificação multifamiliar.
<b>SISTEMAS PREDIAIS ELÉTRICOS E DE COMUNICAÇÃO</b>	
Pontos de tomadas elétricas	Deverão atender à ABNT NBR NM 60669 e ABNT NBR 5410 com no mínimo 4 na sala, 4 na cozinha (sendo um para microondas), 2 na área de serviço (ferro de passar e máquina de lavar roupas), 2 em cada dormitório, 1 ponto para ar-condicionado em cada dormitório, 1 tomada no banheiro e mais 1 ponto elétrico para chuveiro. Todos os pontos serão entregues completos. Tomadas baixas a 0,40 m do piso acabado, interruptores, interfonos, campainha e outros a 1,00 m do piso acabado.
Iluminação de áreas condominiais internas	Plafon simples com soquete para todos os pontos de luz; Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE nível A no PBE; e Sistema automático de acionamento das lâmpadas - minuteria ou sensor de presença - em ambientes de permanência temporária.
Iluminação de áreas condominiais externas	Programação de controle por horário ou fotossensor; Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE classe A no PBE.
Comunicação	3 pontos de telefone/lógica, sendo 1 na sala e 1 em cada dormitório (tubulação seca), 1 de campainha (completa e instalada), 1 ponto de antena (tubulação seca) e 1 ponto de interfone (completo e instalado) quando em edificação com mais de dois pavimentos. Interfone: Instalar sistema de porteiro eletrônico para edificações com mais de dois pavimentos, com possibilidade de migração para sistema de interfonia digital. Deve ser previsto ponto para antena individual em edificações multifamiliares.
Geral	Tubulação para cabos de redes de telecomunicações: deve ser prevista a tubulação de infraestrutura seca subterrânea desde a rua em frente às edificações ou casas e internamente às construções para distribuição dos cabos até os pontos de utilização nas unidades habitacionais. Prever ponto para instalação de aparelho de ar-condicionado nos 2 quartos, com a instalação de tubulação de infraestrutura completa (com fiação) e para o dreno de água em cada cômodo, além da previsão de circuito específico e dimensionamento no quadro geral para instalação dos disjuntores específicos do sistema de ar-condicionado. No caso de sistema convencional (de parede), deve ser prevista a abertura de vão em no mínimo um cômodo e o isolamento/vedação deste vão, diverso da abertura da esquadria. Deverá constar no Manual do Proprietário instalação da base de apoio em caixilho de madeira e/ou de concreto ou base de apoio metálica, de responsabilidade do usuário. Deverá ser prevista padronização do ponto de instalação das condensadoras na fachada, que permita ventilação adequada do aparelho e manutenção segura, a constar na Convenção do condomínio. Prever, conforme a NBR 5410, circuitos independentes para iluminação, tomadas de uso geral, tomadas de uso específico para cozinha, área de serviço e para o chuveiro, dimensionados para a potência usual do mercado local, inclusive os 02 circuitos para ar-condicionado. Prever no quadro de distribuição: Disjuntor geral, Dispositivo DR e ao menos 02 (duas) posições de disjuntor vagas.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos**  
**Humanos e Habitação**



<b>SISTEMAS INOVADORES</b>	
<b>Sistemas Inovadores</b>	<p>Serão aceitas tecnologias inovadoras de construção homologadas pelo SiNAT, desde que tenham Documento de Avaliação Técnica (DATec) vigente no âmbito do SiNAT do PBQP-H.</p> <p>Devem ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural ou sistemas inovadores.</p>
<b>ACESSIBILIDADE E ADAPTAÇÃO</b>	
<b>Unidades adaptadas (conforme demanda)</b>	<p>Disponibilizar unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência, quando houver, de acordo com a demanda necessária e conforme a deficiência apresentada, com alguns dos seguintes itens:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Puxador horizontal na porta do banheiro, conforme ABNT NBR 9050;</li><li>Barras de apoio junto à bacia sanitária, conforme ABNT NBR 9050;</li><li>Barras de apoio no boxe do chuveiro, conforme ABNT NBR 9050;</li><li>Banco articulado para banho, conforme ABNT NBR 9050;</li><li>Barras de apoio junto ao lavatório, conforme ABNT NBR 9050;</li><li>Bacia sanitária com caixa acoplada e acionamento por alavanca, conforme ABNT NBR 9050;</li><li>Torneiras de banheiro, cozinha e tanque com acionamento por alavanca ou por sensor;</li><li>Bancada de cozinha instalada a 85 cm com altura livre inferior de 73 cm;</li><li>Plataforma elevatória de percurso fechado;</li><li>Chuveiro com barra deslizante para ajuste de altura;</li><li>Lavatório e bancada de cozinha instalados a 70 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);</li><li>Registro do chuveiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);</li><li>Registro do banheiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);</li><li>Acessórios de banheiro instalados a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);</li><li>Quadro de distribuição de energia instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);</li><li>Maçanetas, interruptores, campainha e interfone (quando na parede), instalados 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);</li><li>Sinalização luminosa intermitente em todos os cômodos, instalada junto ao sistema de iluminação do ambiente e acionada em conjunto com a campainha e com o interfone;</li><li>Interfone;</li><li>Fita contrastante para sinalização de degraus ou escadas internas, conforme ABNT NBR 9050;</li><li>Contraste visual entre piso e paredes e entre paredes e portas, conforme ABNT NBR 9050;</li><li>Contraste visual para tomadas, interruptores, quadros de distribuição de energia, campainha e interfone;</li><li>Adesivos em braile junto a interruptores indicando sua posição (ligado/desligado) e no quadro de distribuição indicando os circuitos relacionados a cada disjuntor;</li><li>e Fixador de portas para mantê-las abertas quando necessário.</li></ul>
<b>GESTÃO DAS ÁGUAS</b>	
<b>Instalações</b>	<p>O projeto do empreendimento e edificações deverá favorecer a gestão das águas (potáveis e pluviais) contribuindo para mitigar problemas de escassez e para a utilização mais sustentável desse insumo.</p> <p>A bomba de água deve possuir ENCE nível A no PBE, quando houver.</p>



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos**  
**Humanos e Habitação**



Medição individualizada	Instalação de sistema para individualização do consumo de água, devendo ser realizada a instalação de sistema para individualização de água com locação de hidrômetro homologado pelo INMETRO, em área comum, no térreo. Deve ser prevista a proteção física dos medidores de água.
<b>GERAIS</b>	
Elevador	Para edificações multifamiliares acima de dois pavimentos sem elevador, deve ser previsto e indicado no projeto espaço destinado à sua instalação, bem como informado no manual do proprietário, o qual deve permitir sua execução e instalação futura. Não é necessária nenhuma obra física para este fim, exceto a execução da sua fundação, que deverá ser projetada e executada caso o espaço previsto para a futura instalação do elevador esteja no interior da edificação. Além disso, a estrutura deverá ser projetada e executada para suportar as cargas de instalação e operação do equipamento.
Instalação de gás	É vedado o uso de botijões dentro das unidades habitacionais em empreendimentos com mais de 2 pavimentos. Instalação de sistema para individualização do consumo de gás em conformidade com os padrões locais para geração de conta individualizada. Deve ser prevista a proteção física dos medidores de gás.
Correspondência	Deve ser instalada uma caixa para recebimento de correspondências com identificação da unidade habitacional em edificações multifamiliares.
Itens externos	Vagas de estacionamento conforme definido na legislação municipal. Bicicletário coberto para edificações multifamiliares (1 vaga para 30% do número de UH).
<b>VENTILAÇÃO</b>	
Ventilação cruzada	Ventilação cruzada para edificações multifamiliares em todas as zonas bioclimáticas
Ventilação noturna	Considerando nossa zona bioclimática 2, para todas as tipologias, deve ser garantida a ventilação noturna com segurança em dormitórios.
<b>SISTEMAS PREDIAIS HIDRÁULICOS</b>	
Parâmetros do sistema	Pressão estática máxima no sistema = 30 mca; e Limitação de vazões no dimensionamento sistema: ducha: 12 l/min, torneiras de pia de cozinha e tanque: 6 l/min, torneiras de lavatório: 4 l/min, alimentação de bacia de descarga: 9 l/min Para fins de funcionalidade, alimentação do chuveiro elétrico: mínima de 12 l/min.
Chuveiros	Prever dispositivos economizadores para chuveiros.
Máquina de lavar	Prever pontos específicos de água e esgoto para máquina de lavar roupa.

**Além das informações contidas na tabela do Anexo III do edital de Credenciamento, o projeto para execução da obra do Conjunto Habitacional II, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, deverá atender integralmente a todas as especificações técnicas e diretrizes estabelecidas na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023. Ressalta-se que tal exigência se aplica inclusive às disposições da referida Portaria que não estejam expressamente destacadas neste edital, sendo responsabilidade dos interessados garantir a plena conformidade do projeto com todos os seus termos.**



**ANEXO IX**

**DECLARAÇÃO DE IDONEIDADE**

À Prefeitura Municipal de Miguel Pereira/RJ.

DECLARO, para os devidos fins de direito, na qualidade de solicitante de credenciamento junto ao Edital de Chamamento Público para Credenciamento n.º XX/2025 que a empresa \_\_\_\_\_ (qualificação completa), não foi declarada inidônea para licitar ou contratar com o Poder Público, em qualquer de suas esferas, nem sofreu penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021.

Por ser expressão da verdade, firmo o presente

(Local e data).

(Nome/assinatura do representante legal)



## ANEXO X

### DECLARAÇÃO DE NÃO EXERCÍCIO DE FUNÇÃO PÚBLICA

À Prefeitura Municipal de Miguel Pereira/RJ

DECLARO, para os devidos fins de direito, na qualidade de solicitante de credenciamento junto ao Edital de Chamamento Público para Credenciamento n.º XX/2025 que os Sócios e Diretores da empresa \_\_\_\_\_(qualificação completa), não ocupam cargo ou função de chefia/assessoramento no âmbito da Administração Pública Municipal de Miguel Pereira /RJ.

Por ser expressão da verdade, firmo o presente.

(Local e data).

(Nome/assinatura do representante legal)



## ANEXO XI

### DECLARAÇÃO COMPLEMENTAR DE HABILITAÇÃO

Nome completo \_\_\_\_\_ RG n°: \_\_\_\_\_ CPF  
n° \_\_\_\_\_ DECLARO, sob as penas da Lei, que o  
credenciante/solicitante \_\_\_\_\_ (nome empresarial), interessado  
em participar do Edital de Chamamento Público para Credenciamento n.º XX/2025:

- a) está em situação regular perante o Ministério do Trabalho no que se refere a observância do disposto no inciso XXXIII do artigo 7.º da Constituição Federal, na forma do Decreto Estadual n.º 42.911/1998;
- b) não se enquadra em nenhuma das vedações de participação na licitação do item 3 deste Edital, tampouco se enquadra em vedação decorrente das disposições da Lei Estadual n.º 10.218/1999;
- c) cumpre as normas relativas à saúde e segurança do trabalho; e
- d) atenderá, na data da contratação, ao disposto no artigo 5º-C e se compromete a não disponibilizar empregado que incorra na vedação prevista no artigo 5º-D, ambos da Lei Federal n.º 6.019/1974, com redação dada pela Lei Federal n.º 13.467/2017.

(Local e data).

(Nome/assinatura do representante legal)



N.º PROCESSO	
5798/25	
DATA	FOLHA
	09
RUBRICA	
[Handwritten Signature]	

## TERMO DE REFERÊNCIA

### Chamamento Público – Credenciamento

### Empreendimento Habitacional MCMV – Modalidade

### FAR – Lote 01 (50 UH)

#### 1. IDENTIFICAÇÃO

**Órgão Demandante:** Prefeitura Municipal de Miguel Pereira – RJ  
**Unidade Requisitante:** Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos e Habitação

**Responsável pela demanda:** Liliane Doro da Silva – Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos e Habitação.

**Processo Administrativo nº:** 5798/2025

**Equipe de Planejamento da Contratação:**

- Renata Alves Pereira – Mat. 05/4125
- Sidnei Luiz da S. L. de Azevedo – Mat. 01/4377
- Ricardo de Moraes Capella – Mat. 05/4902
- Júlia Pires Rebello – Mat. 05/4221

**Agente de Contratação:** Elídia David Rodrigues Baltar – Mat. 01/1865

**Procedimento:** Chamamento Público – Credenciamento com seleção de 01 (uma) empresa, julgamento global.

#### 2. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a **seleção de empresa do ramo da construção civil para elaboração dos projetos (básico e executivo) e execução das obras de empreendimento habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade FAR, Lote 01 constituído de 50 (cinquenta) unidades habitacionais tipo apartamento, com área útil mínima de 41,50m<sup>2</sup>, em terreno público a ser doado ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, nos termos das Portarias do Ministério das Cidades/MCID, dos normativos da CAIXA e do Edital de Chamamento.**

[Handwritten Signature]



N.º PROCESSO	5798/25	
DATA		FOLIA
RUBRICA		70

A contratação/financiamento do empreendimento será formalizada pela CAIXA, na qualidade de agente operador do Programa, condicionada às análises técnica, jurídica e de risco do agente financeiro e à aprovação dos projetos e dossiês apresentados pela empresa selecionada.

### 3. JUSTIFICATIVA

Este Termo de Referência decorre do Documento de Formalização da Demanda – DFD e do Estudo Técnico Preliminar – ETP elaborados pela Equipe de Planejamento, visando:

- a) **Atender à necessidade identificada em relação ao déficit habitacional local**, sobretudo famílias de vulnerabilidade social, baixa renda ou risco social, mediante provisão subsidiada e padronizada pelo Programa MCMV/FAR;
- b) **Promover o acesso à moradia digna constitui direito social** assegurado pela Constituição Federal e integra as diretrizes da Política Nacional de Habitação e da Política de Assistência Social, contribuindo para a promoção da cidadania, fortalecimento de vínculos familiares e comunitários e prevenção de situações de violação de direitos.
- c) **Aproveitar limites de valores por unidade habitacional e diretrizes técnicas nacionais**, garantindo padronização, desempenho mínimo e segurança jurídica da política pública habitacional;
- c) **Alavancar recursos federais**, por meio de subsídios e financiamento operacionalizados pelo FAR/CAIXA, reduzindo o impacto direto sobre o orçamento municipal;
- d) **Utilizar terreno público municipal** (Matrícula nº 4.276, Área 02B – 4.252,12m<sup>2</sup>), cuja doação ao FAR integra as condições do Programa, constituindo contrapartida do Município;
- e) **Assegurar governança e gestão de riscos compatíveis com a materialidade e complexidade do empreendimento**, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e o Decreto Municipal nº 7.034/2024.

A demanda está alinhada com o Planejamento Estratégico Municipal, com a política habitacional local e com as diretrizes de promoção do direito à moradia digna.

### 4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A contratação observará, dentre outros, os seguintes dispositivos normativos:



N.º PROCESSO	5798/25
DATA	
FOLHA	7/7
RUBRICA	BP

- **Lei Federal nº 14.133/2021** (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), especialmente quanto a:
  - Planejamento da contratação, ETP, Mapa/Matriz de Riscos e Termo de Referência;
  - Procedimentos auxiliares, credenciamento e chamamento público;
  - Critérios de julgamento, gestão e fiscalização contratual;
  - Regras de publicidade, transparência e PNCP.
- **Decreto Municipal nº 7.034/2024, de Miguel Pereira/RJ**, e suas atualizações, que regulamentam a Lei nº 14.133/2021 no âmbito municipal, em especial:
  - Composição e atribuições da Equipe de Planejamento;
  - Conteúdo mínimo do ETP e do Termo de Referência;
  - Regras para Mapa/Matriz de Riscos;
  - Procedimentos para chamamento público e credenciamento.
- **Normativos do Programa Minha Casa Minha Vida – Modalidade FAR**, Portarias e Manuais do MCID e da CAIXA;
- **Demais legislações urbanísticas, ambientais, de acessibilidade, de segurança do trabalho e normas técnicas da ABNT/CBIC** aplicáveis à concepção e execução de empreendimentos habitacionais.

## 5. DESCRIÇÃO DO OBJETO

### 5.1. Resultado Final Pretendido

Ao final da execução, espera-se:

- **50 (cinquenta) unidades habitacionais** tipo apartamento, com área útil mínima de 41,50m<sup>2</sup> por unidade, **plenamente concluídas**;
- **Projetos básico e executivo**, inclusive complementares, **devidamente aprovados** pelos órgãos competentes e pela CAIXA;
- **Licenças e autorizações urbanísticas**, edíficas, ambientais e correlatas obtidas e vigentes;



- Empreendimento regularizado no Cartório de Registro de Imóveis, com a doação do terreno ao FAR concluída;
- Infraestrutura interna (acessos, circulação, redes internas de água, esgoto, energia e demais sistemas) concluída e em condições de uso;
- Atendimento integral às exigências do Programa MCMV/FAR, Portarias do MCID e manuais da CAIXA.

## 5.2. Escopo Mínimo dos Serviços e Obras

Constituem escopo mínimo a cargo da empresa selecionada:

### a) Elaboração do Projeto Básico, compreendendo:

- Estudos preliminares, anteprojeto, concepção arquitetônica;
- Projetos arquitetônico, urbanístico e de implantação;
- Projetos complementares (estrutural, instalações elétricas, hidro sanitárias, drenagem, acessibilidade, prevenção e combate a incêndio, segurança, entre outros);
- Memoriais descritivos e de cálculo;
- Cronograma físico-financeiro preliminar, nos termos do Programa.

### b) Elaboração do Projeto Executivo, com:

- Detalhamento de todos os sistemas e elementos construtivos;
- Compatibilização dos projetos (arquitetônico, estrutural, instalações etc.), evitando interferências;
- Planilhas orçamentárias completas, com composição de custos unitários e globais, observando os tetos de valores por unidade do MCMV/FAR, inclusive eventuais qualificações superiores permitidas pelas Portarias;
- ART/RRT de todos os responsáveis técnicos.

### c) Aprovações e Licenças, incluindo, a seu encargo:

- Obtenção de alvarás de obra, aprovações urbanístico-edilícias e anuências em órgãos municipais, estaduais e, quando necessário, federais;
- Obtenção de licenças ambientais e demais atos autorizativos necessários;
- Atendimento integral aos ilusos de análise da CAIXA e do MCID, com elaboração de dossiês, formulários, planilhas e demais documentos requeridos.

### d) Execução das Obras e Infraestrutura Interna, compreendendo:

-



N.º PROCLAMAÇÃO	5738/25
DATA	7/3
RUBRICA	RP

- Execução de fundações, estruturas, alvenarias, coberturas, revestimentos, esquadrias, instalações em geral e acabamentos;
- Execução da infraestrutura interna do empreendimento (vias internas, calçadas, acessos, áreas de convivência, iluminação interna, redes internas de água, esgoto, drenagem de águas pluviais, energia elétrica e telecomunicações, conforme exigido pelo Programa e normas técnicas);
- Execução de itens de acessibilidade e segurança exigidos em norma;
- Organização do canteiro de obras, gestão de resíduos e segurança do trabalho.

e) **Regularização e Entregas Finais**, incluindo:

- Entrega de As Built, manuais de uso e manutenção das edificações, garantias e termos de responsabilidade;
- Regularização do empreendimento no CRI, conforme fluxos definidos com o Município e a CAIXA;
- Apoio técnico à Prefeitura e à CAIXA até a conclusão da contratação pelo FAR e liberação das unidades.

---

## 6. LOCAL DE EXECUÇÃO

O empreendimento será implantado em terreno **público municipal**:

- Matrícula nº 4.276, Área 02B – 4.252,12m<sup>2</sup>, situado no Município de Miguel Pereira/RJ,
- A ser doado ao FAR como contrapartida do Município, conforme requisitos do Programa MCMV/FAR.

---

## 7. REQUISITOS TÉCNICOS, PADRÕES DE QUALIDADE E DESEMPENHO

A empresa selecionada deverá observar, no mínimo:

- a) **Parâmetros de área e tipologia** definidos pelas Portarias do MCID e pelos normativos do MCMV/FAR, com **área útil mínima de 41,50m<sup>2</sup> por unidade**;
- b) Normas técnicas da ABNT aplicáveis aos sistemas construtivos (NBRs de desempenho, estruturas, instalações, acessibilidade, desempenho térmico e acústico, segurança contra incêndio, entre outras);
- c) **Requisitos de desempenho mínimo** (vida útil de projeto, estanqueidade, conforto térmico e acústico, segurança estrutural e contra incêndio);



N.º PROJETO	5798/25
DATA	17/11/24
RUBRICA	DK

- d) **Acessibilidade universal**, em conformidade com a legislação específica (Lei Brasileira de Inclusão, NBR 9050 e correlatas), garantindo rotas acessíveis, unidades adaptáveis e demais exigências do Programa;
- e) **Segurança do trabalho e responsabilidade civil**, com cumprimento integral das normas de segurança, elaboração e implementação de PCMAT/PPRA, fornecimento de EPIs/EPCs e contratação de seguros pertinentes;
- f) **Sustentabilidade**, com:
- Gestão adequada de resíduos da construção;
  - Adoção de soluções que promovam durabilidade, eficiência no uso de materiais, conforto térmico e economia de recursos;
  - Preferência, quando possível, por tecnologias e materiais que reduzam o impacto ambiental e facilitem a manutenção.

## 8. SUSTENTABILIDADE E ACESSIBILIDADE

O empreendimento deverá incorporar:

- **Concepção arquitetônica e urbanística voltada à inclusão social**, com áreas de convivência e circulação adequadas;
- **Rotas acessíveis**, vagas reservadas,  **sinalização tátil e visual**, corrimãos, rampas e demais itens previstos em norma;
- **Soluções construtivas que considerem o clima local**, favorecendo ventilação e iluminação natural, reduzindo custos de operação;
- **Plano de gerenciamento de resíduos da construção**, em conformidade com a legislação ambiental.

## 9. MATRIZ DE RISCOS (SÍNTESE)

Em atendimento à Lei nº 14.133/2021 e ao Decreto Municipal nº 7.034/2024, será adotada **Matriz de Riscos** como anexo ao futuro instrumento contratual ou ajuste celebrado no âmbito do Programa MCMV/PAR, contemplando, no mínimo, os seguintes riscos:

1. **Aprovação técnica/jurídica/risco na CAIXA**
  - o Parte principal: Contratada + CAIXA



N.º PROCESSO	5798	29
DATA		17/5
SUBSCRIÇÃO	[assinatura]	

- Mitigação: observância estrita às Portarias MCID e manuais; marcos de submissão/validação de projetos; revisão independente.
2. **Licenças e aprovações urbanísticas/ambientais**
    - Parte principal: Contratada
    - Mitigação: plano de licenciamento, cronograma com folgas, checklists, responsável dedicado.
  3. **Regularização registral (doação ao FAR)**
    - Parte principal: Município
    - Mitigação: instrução jurídica e documental prévia do imóvel, com matrículas e certidões atualizadas, autorização legislativa quando exigida.
  4. **Compatibilização de projetos e obra**
    - Parte principal: Contratada
    - Mitigação: coordenação de projetos, metodologias de compatibilização, revisões por marcos.
  5. **Custos superiores ao teto por UH do Programa**
    - Parte principal: Contratada
    - Mitigação: orçamento aderente aos tetos; engenharia de valor; priorização de soluções padronizadas do Programa.
  6. **Atraso na execução física**
    - Parte principal: Contratada
    - Mitigação: gestão de cronograma crítico; plano de suprimentos; cláusulas de desempenho e penalidades.
  7. **Riscos de segurança do trabalho e responsabilidade civil**
    - Parte principal: Contratada
    - Mitigação: planos de segurança, treinamentos, EPIs/EPCs, seguros, fiscalização intensiva.
  8. **Desempenho e acessibilidade abaixo do exigido**
    - Parte principal: Contratada
    - Mitigação: projetos conforme normas, ART/RRT, ensaios e comissionamento, inspeções de qualidade.

[assinatura]



N.º PROCESSO	5798/25
DATA	
FOLIA	70

A Matriz detalhada constará em anexo ao Edital e ao instrumento a ser firmado com base na seleção municipal e no ajustamento com a CAIXA.

## 10. PRAZOS

- **Prazo para elaboração e submissão dos projetos e dossiês à CAIXA:** entre 60 (sessenta) e 120 (cento e vinte) dias, contados da celebração do ajuste competente, observadas as exigências do Programa.
- **Prazo para execução das obras e infraestrutura interna:** estimado entre 12 (doze) e 18 (dezoito) meses, contados a partir da ordem de início emitida
- pela CAIXA/contrato FAR, sem prejuízo dos marcos intermediários definidos em cronograma físico-financeiro.
- **Vigência total do ajuste municipal:** entre 12 (doze) e 18 (dezoito) meses, prorrogável, se necessário e justificado, nos termos da legislação aplicável e dos normativos do Programa.

## 11. REGIME DE EXECUÇÃO

O regime de execução das obras e serviços deverá ser compatível com o modelo adotado pela CAIXA para empreendimentos MCMV/FAR, observando-se, no âmbito municipal:

- Julgamento global do objeto (projetos + obra + aprovações), face à integração técnica entre concepção, licenciamento, regularização fundiária e execução;
- Vedação ao fracionamento indevido que comprometa a coordenação e a aceitação do empreendimento pelo agente financeiro.

## 12. CRITÉRIO DE SELEÇÃO E JULGAMENTO

O Chamamento Público – Credenciamento observará:

- a) Fase de credenciamento das empresas interessadas, com verificação da documentação de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, econômico-financeira e técnica, conforme Lei nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 7.034/2024;
- b) Fase de seleção, dentre as credenciadas, de 01 (uma) empresa, com julgamento global, considerando:



N.º PROCESSO	5788/25
DATA	11/11
RUBRICA	[assinatura]

- Conformidade da proposta técnica com os requisitos deste Termo de Referência, do Edital e dos normativos do Programa;
  - Menor preço global ou maior desconto sobre o valor de referência por unidade habitacional, conforme definição específica do Edital, respeitados os tetos do Programa MCMV/FAR;
  - Atendidas as condições de exequibilidade, jurisprudência de tribunais de contas e boas práticas de contratação de obras públicas.
- c) Serão desclassificadas as propostas que:
- Forem incompatíveis com os tetos de valor por unidade do Programa;
  - Não atenderem às exigências mínimas deste Termo de Referência;
  - Forem reputadas inexequíveis, na forma da Lei nº 14.133/2021 e de entendimento dos órgãos de controle.

### 13. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

A habilitação das empresas interessadas deverá comprovar, no mínimo:

- **Regularidade jurídica:** contrato/estatuto social e alterações, atos de eleição/posse de administradores;
- **Regularidade fiscal e trabalhista:** comprovações perante Fazenda Federal, Estadual e Municipal, FGTS e CNDT;
- **Capacidade econômico-financeira:** balanço patrimonial, índices de liquidez e demais exigências editalícias;
- **Qualificação técnica:**
  - Acervo técnico (ART/RRT) que comprove experiência na elaboração de projetos e execução de empreendimentos habitacionais de porte e complexidade compatíveis;
  - Indicação de responsável(is) técnico(s) habilitado(s) nos Conselhos Profissionais competentes;
  - Comprovação de capacidade operacional para execução do empreendimento no prazo previsto.

Detalhes e documentos serão especificados em Edital próprio.



N.º PROCESSO	2020/25
DATA	
FOLHA	18
RUBRICA	BP

#### 14. GESTÃO, FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

- A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos e Habitação será a unidade gestora da contratação, cabendo-lhe acompanhar a seleção, os fluxos com a CAIXA e a execução do empreendimento no que couber ao Município;
- A fiscalização técnica das obras e dos projetos será exercida por **corpo técnico** habilitado, designado por ato específico, com registro em diário de obra, relatórios de vistoria, termos de recebimento provisório e definitivo;
- A empresa selecionada deverá garantir **acesso irrestrito** aos canteiros, documentos técnicos e registros necessários à fiscalização, inclusive por órgãos de controle interno e externo.

#### 15. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Além das obrigações já descritas, constituem deveres da empresa selecionada:

- Cumprir integralmente as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital, na Lei nº 14.033/2021, no Decreto nº 7.034/2024 e nos normativos do Programa MCMV/FAR;
- Manter, durante toda a execução, as **condições de habilitação e qualificação** exigidas;
- Responsabilizar-se por todos os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes da execução dos serviços e obras;
- Adotar, implementar e manter as medidas de segurança do trabalho e de proteção ao meio ambiente;
- Sanar, às suas expensas, defeitos, vícios ou não conformidades identificados durante a execução ou no prazo de garantia;
- Fornecer toda a documentação técnica, "As Built", manuais e garantias exigidos pela CAIXA e pelo Município.

#### 16. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

Compete ao Município de Miguel Pereira:

- Disponibilizar o terreno público (Matrícula nº 4.276, Área 02B – 4.252,12m<sup>2</sup>) e adotar as medidas para sua doação ao FAR, conforme exigências legais;



N.º PROSL	5708025
DATA	
FOLHA	15
RUBRICA	OK

- Fornecer à empresa selecionada as informações técnicas e documentos de sua responsabilidade necessários à instrução dos processos perante a CAIXA e órgãos licenciadores;
- Promover o acompanhamento da execução e a interlocução com a CAIXA no âmbito de sua competência;
- Praticar atos de planejamento, controle e fiscalização, zelando pela boa aplicação dos recursos públicos e pela adequada solução de moradia.

## 17. ESTIMATIVA DE VALOR E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Conforme o ETP, toma-se como referência:

- Valor de referência por unidade habitacional (UH) definido pelo Programa MCMV/FAR para a localidade, estimado em **R\$ 158.000,00 por UH**, admitido acréscimo de até 10% para terrenos com qualificação superior (parâmetro programático);
- Para 50 UH:
  - Envelope base:  $50 \times \text{R\$ } 158.000,00 = \text{R\$ } 7.900.000,00$ ;
  - Teto estimado com +10%: **R\$ 8.690.000,00**.

As despesas de responsabilidade municipal (publicações, eventuais serviços complementares, fiscalização, regularizações de sua alçada, entre outras) deverão estar **compatibilizadas com o PPA, LDO, LOA e Plano Anual de Contratações**, quando aplicável, sem prejuízo da principal alocação de recursos no âmbito federal (FAR/CAIXA).

## 18. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E REAJUSTE

As condições de pagamento, desembolso, medições e reajuste seguirão:

- As regras específicas do Programa MCMV/FAR e do contrato firmado com a CAIXA;
- No que couber, a disciplina da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 7.034/2024, a ser detalhada em Edital e instrumento contratual.

## 19. SANÇÕES



N.º PROCL. 5798/25	
DATA	FOLIA
RUBRICA	

O descumprimento das obrigações pela empresa selecionada sujeitará o responsável às sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021, no Decreto Municipal nº 7.034/2024 e no Edital, sem prejuízo:

- Da rescisão do ajuste;
- Da responsabilização civil, administrativa e penal;
- Da comunicação à CAIXA e demais órgãos de controle competentes.

Liliane Doro da Silva

Secretária Municipal de Desenvolvimento Social,

Direitos Humanos e Habitação

Liliane Doro da Silva  
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social,  
Direitos Humanos e Habitação

N.º PROCESSO	
5718/2025	
DATA	FOLHA
13/11/2025	16
RUBRICA	

**MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA – RJ**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
**(ETP)**

**ETP – EMPREENDIMENTO HABITACIONAL MCMV (FAR)**  
**LOTE 01 – 50 UNIDADES HABITACIONAIS (APARTAMENTOS)**

Base: Edital de Chamamento Público – Credenciamento 2025/MCMV (anexo);  
Lei Federal nº 14.133/2021; Decreto Municipal nº 7.034/2024 (Miguel Pereira/RJ).

Data: 14/10/2025

**1) Identificação e Base Legal**

Objeto pretendido (síntese): seleção de empresa do ramo da construção civil para elaboração de projetos (básico e executivo) e execução de obras de empreendimento habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – modalidade FAR, Lote 01 com 50 UH (apartamentos), área útil  $\geq 41,50 \text{ m}^2$ , em terreno público a ser doado ao FAR, nos termos do edital anexado.

Efeitos da seleção: a contratação/financiamento é formalizada pela CAIXA, condicionada às análises técnica, jurídica e de risco do agente financeiro e à aprovação dos projetos, conforme regras do programa federal.

Marco normativo: Lei Federal nº 14.133/2021 (planejamento da contratação, ETP, gestão de riscos, PNCP, segregação de funções) e Decreto Municipal nº 7.034/2024 (equipe de planejamento, conteúdo mínimo do ETP, TR, anteprojeto/projeto básico/executivo).


**2) Necessidade da Contratação (Problema Público)**

Atender ao déficit habitacional local mediante provisão subsidiada e padronizada pelo MCMV/FAR, aproveitando limites de valores por unidade, diretrizes técnicas nacionais e governança federal, com contrapartida municipal na disponibilização do terreno público.

**3) Descrição do Objeto e Resultados Esperados**

Resultado final: 50 unidades habitacionais tipo apartamento, área útil mínima de  $41,50 \text{ m}^2$ , com projetos, aprovações, licenças, legalização no registro imobiliário e execução da infraestrutura interna concluídos pela contratada, observadas as Portarias do MCID e exigências da CAIXA.



N.º PROCESSO: 5798/2025	
DATA: 13/11/2025	FOLHA: 15
RUBRICA: 	

## MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA – RJ

### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Ativo essencial: terreno público (Matrícula 4.276, Área 02B – 4.252,12 m<sup>2</sup>), cuja doação ao FAR integra as condições do programa.

Escopo mínimo: elaboração de projetos (básico e executivo), memoriais, projetos complementares e orçamentos com ART/RRT; obtenção de licenças; legalização no CRI; execução das obras e da infraestrutura interna; entrega de documentação técnica e dossiês exigidos pela CAIXA.

#### 4) Requisitos e Padrões Mínimos de Qualidade e Desempenho

O Termo de Referência deverá consolidar requisitos de: áreas mínimas; especificações urbanísticas; desempenho; acessibilidade; segurança; infraestrutura; sustentabilidade; e entregas por marcos, com observância das Portarias do MCID e dos manuais da CAIXA.

#### 5) Análise de Mercado e Alternativas de Solução

Alternativa 1 – Execução via MCMV/FAR com contrapartida municipal (terreno): solução padronizada, com tetos por UH e rito próprio de análise/contratação pela CAIXA, mitigando riscos de financiamento e garantindo subsídio federal.

Alternativa 2 – Obra habitacional fora do MCMV: maior flexibilidade técnica, porém sem subsídio e com maior pressão orçamentária municipal.

Justificativa técnico-econômica: recomenda-se a Alternativa 1 por alavancar recursos federais, assegurar previsibilidade de custo por UH e ampliar o alcance social, em consonância com o conteúdo mínimo do ETP previsto no Decreto nº 7.034/2024.

#### 6) Estimativa de Valor e Adequação Orçamentária

Valor de referência do Programa (edital): R\$ 158.000,00 por UH (apartamento), admitido acréscimo de até 10% para terrenos com qualificação superior. Para 50 UH:

- Envelope base:  $50 \times 158.000 = \text{R\$ } 7.900.000,00$
- Teto com +10%: R\$ 8.690.000,00

As despesas municipais de apoio (publicações, fiscalização etc.) devem estar compatibilizadas com PPA, LDO e LOA, bem como com o Plano Anual de Contratações, quando aplicável.



N.º PROCESSO	
5718/2025	
DATA	FOLH.
13/11/2025	18
RUBRICA	
J	

**MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA – RJ**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
**(ETP)**

**7) Estratégia de Contratação e Critério de Seleção**

Procedimento: Chamamento Público – Credenciamento, com seleção de 1 (uma) empresa e julgamento global, observando a Lei nº 14.133/2021, o Decreto nº 7.034/2024 e as regras do MCMV/FAR.

Planejamento municipal: elaboração de ETP, mapa de riscos, TR e peças correlatas por equipe de planejamento, com segregação de funções e registro dos atos; publicidade no PNCP na fase externa.

**8) Parcelamento/Agrupamento do Objeto**

Justifica-se o julgamento global e a seleção de única empresa pela integração técnica entre projetos, aprovações/CAIXA, regularização fundiária e obra; pela gestão de interfaces crítica no empreendimento; e pela padronização do MCMV, evitando riscos de incompatibilidade e rejeição pelo agente financeiro.

**9) Requisitos de Habilitação e Conformidade**

Conforme edital e legislação, manter regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e técnica; atender às vedações legais aplicáveis; e manter as condições de habilitação durante toda a execução contratual.

**10) Gestão de Riscos – Mapa e Matriz**

O Decreto nº 7.034/2024 prevê o Mapa de Riscos no planejamento e a possibilidade de Matriz de Riscos. Considerando a materialidade e a complexidade do empreendimento, recomenda-se a adoção de Matriz de Riscos com alocação clara de responsabilidades, gatilhos, indicadores e estratégias de resposta.

J

**MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA – RJ**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
**(ETP)**

**10.1) Matriz de Riscos (síntese):**

Risco	Parte Alocada (Município/Contratada/Outros)	Probabilidade	Impacto	Nível	Mitigação / Controles	Gatilhos / Indicadores	Resposta
Aprovação técnica/jurídica/risco na CAIXA	Contratada + CAIXA	Média	Alto	Alto	Adequação estrita às Portarias MCID e manuais; marcos de submissão e validação; revisão independente dos projetos.	Devolutivas com exigências; prazos de análise excedidos; inconsistências documentais.	Reduzir
Licenças e aprovações urbanísticas/ambientais	Contratada	Média	Alto	Alto	Plano de licenciamento; cronograma com folgas; checklists e responsável dedicado.	Exigências adicionais; pendências recorrentes; atrasos de órgãos licenciadores.	Reduzir/Transferir
Regularização registral (doação ao FAR)	Município	Baixa	Alto	Médio	Instrução jurídica e documental prévia (matrícula, certidões, autorização)	Indeferimento/ressalvas do CRI; inconsistências dominiais.	Reduzir



N.º PROCESSO 5798/2025	
DATA 13/11/2025	FOLH. 20
RUBRICA	

**MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA – RJ**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
**(ETP)**

					es legislativas).		
Compatibilização de projetos e obra	Contratada	Média	Médio	Médio	Coordenação de projetos; uso de metodologias de compatibilização; revisões por marcos.	RFI em excesso; retrabalhos; não conformidades na obra.	Reduzir
Custos superiores ao teto por UH do programa	Contratada	Baixa	Alto	Médio	Orçamento aderente aos tetos; engenharia de valor; priorização de soluções padronizadas.	Planilhas acima do teto; cotações divergentes; variação abrupta de insumos.	Reduzir/Aceitar
Atraso na execução física	Contratada	Média	Alto	Alto	Gestão de cronograma crítico; plano de suprimentos; cláusulas de desempenho e penalidades.	Marcos descumpridos; frentes ociosas; ruptura de fornecimento.	Reduzir
Riscos de segurança	Contratada	Baixa	Alto	Médio	PCMAT/PRA/trein	Acidentes; autos de	Transferir/

N.º PROCESSO		5498/2025
DATA	13/11/2025	FOLHA
RUBRICA		

**MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA – RJ**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
**(ETP)**

do trabalho e responsabilidade civil	a				amentos; EPIs/EPCs; seguradoras; fiscalização intensiva.	infração; paralisações.	Reduzir
Desempenho e acessibilidade abaixo do exigido	Contratada	Baixa	Alto	Médio	Projetos conforme normas técnicas; ART/RRT; ensaios e comissionamento; inspeções de qualidade.	Não conformidades recorrentes; reprovação em ensaios; denúncias.	Reduzir

**11) Sustentabilidade e Acessibilidade**

O TR deverá prever critérios de sustentabilidade (eficiência de materiais, gestão de resíduos, conforto térmico e acústico, durabilidade dos sistemas, práticas de manutenção) e acessibilidade universal, alinhados a normas técnicas aplicáveis e às diretrizes do programa.

**12) Cronograma Macro (Referencial)**

Etapa	Prazo Referencial
Planejamento (ETP/TR/peças técnicas)	15–20 dias
Publicação e seleção (Chamamento)	20–30 dias
Entrega/validação de projetos e dossiês à	60–120 dias

ETP – MCMV (FAR) – Miguel Pereira/RJ



N.º PROCESSO	
5798/2025	
DATA	FOLH.
13/11/2025	22
RUBRICA	

**MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA – RJ**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
**(ETP)**

CAIXA

Contratação pela CAIXA e início de obras      Conforme rito do agente financeiro  
Execução de obras e infraestrutura interna      12–18 meses (estimado)

**13) Governança da Contratação (Papéis e Segregação)**

Equipe de Planejamento da Contratação: responsável por ETP, mapa de riscos, TR, pesquisas de preço e minutas, com registros históricos. (Preencher nominalmente: coordenador, membros e formação).

Agente/Comissão de Contratação: conduz a fase externa, promove publicidade no PNCP, trata impugnações e esclarecimentos, verifica conformidade das propostas e instrui a homologação e adjudicação.

**14) Orçamento, Fonte e Compatibilidade com PPA/LDO/LOA**

Como programa federal (FAR), a principal contrapartida municipal consiste no terreno. Demais despesas municipais correlatas devem estar previstas e compatíveis com os instrumentos de planejamento e orçamento (PPA, LDO, LOA) e com o Plano Anual de Contratações, quando aplicável.

**15) Conclusão Técnica**

À luz do planejamento, das Portarias do MCID e do Decreto Municipal nº 7.034/2024, recomenda-se prosseguir com um Chamamento Público – Credenciamento para selecionar uma empresa responsável por projetos, aprovações/CAIXA, legalização e execução da obra, observando o teto por unidade do MCMV e adotando governança de riscos compatível com a materialidade.

Recomendações: (i) consolidar no TR requisitos de desempenho, sustentabilidade e acessibilidade; (ii) mapear riscos e incluir Matriz de Riscos na contratação; (iii) estabelecer marcos de validação integrados ao rito da CAIXA.

N.º PROCESSO		5798/2025
DATA	13/11/2025	FOLHA
RUBRICA		23

**MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA – RJ**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
**(ETP)**

**Checklist de Conformidade – Decreto Municipal nº 7.034/2024**  
**(Conteúdo Mínimo do ETP)**

Item	Previsto neste ETP	Observações
Necessidade da contratação	Sim	
Requisitos, padrões e sustentabilidade	Sim	
Levantamento de mercado e alternativas	Sim	
Estimativa de valor	Sim	Alinhada aos tetos do programa
Estratégia de contratação (procedimento/PNCP)	Sim	
Mapa/Matriz de Riscos	Sim	Matriz recomendada pela materialidade
Papéis e segregação de funções	Sim	Equipe de Planejamento e Agente/Comissão

**Referências Normativas e Documentais**

- Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos).
- Decreto Municipal nº 7.034/2024 – Miguel Pereira/RJ (regulamenta a Lei nº 14.133/2021 no âmbito municipal).
- Edital de Chamamento Público – Credenciamento 2025/MCMV – Prefeitura de Miguel Pereira (anexo).
- Portarias MCID (e correlatas do Programa Minha Casa Minha Vida – FAR), conforme citado no edital.

**Assinaturas**

Coordenador(a) da Equipe de Planejamento: *[Assinatura]*

Membro 1: *Sidnei Luiz da S. L. de Azevedo*

Membro 2: *Júlia Rebelo*

Agente/Comissão de Contratação: *Oléide David R. Barros*

*Renata Alves Pereira*  
Secretária Municipal de Planejamento e Gestão de Projetos

*Sidnei Luiz da S. L. de Azevedo*  
Engenheiro Civil  
CREA-RJ 2021101295  
Mat. 01/4377

*Oléide David R. Barros*  
Mat. 01/1865  
Diretora Proteção Básica

*Júlia P. Rebelo Castro*  
ARQUITETA URBANISTA  
CAU-RJ 145.474  
MAT. 05.1221

ETP – MCMV (FAR) – Miguel Pereira/RJ



Estado do Rio de Janeiro  
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

**LEI N.º 4.439, DE 31 DE OUTUBRO DE 2025.**

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A DOAR AO FUNDO DE ARRECADAMENTO RESIDENCIAL – FAR REPRESENTADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA/RJ PARA IMPLEMENTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – MCMV/FAR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a doar, com encargos, ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (CNPJ 03.190.167/0001-50), representado pela Caixa Econômica Federal – CEF (CNPJ 00.360.305/0001-04), o imóvel público municipal abaixo identificado, destinado exclusivamente à construção de moradias de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV/FAR (Faixa 1, pré-contratação nº 54803):

I – Área Pública Desmembrada nº 2-B, com área de 4.262,12m<sup>2</sup>, situada na Alameda dos Turistas, Bairro Praça da Ponte, 1º Distrito de Miguel Pereira/RJ, Inscrição Municipal n.º 119720, melhor descrita na Matrícula 10.905, Livro 2 do Ofício Único de Registro de Imóveis de Miguel Pereira.

**Art. 2º** A doação tem por finalidade a implantação de unidades habitacionais de interesse social destinadas a famílias de baixa renda, nos termos da Lei Federal nº 10.188/2001 e demais normas do MCMV/FAR, vedada qualquer destinação diversa.

**Art. 3º** Constituem encargos da donatária (FAR/CEF), além de outros previstos em regulamentos federais e no instrumento de doação:



Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura Municipal de Miguel Pereira**

- I – Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista no art. 2º;
- II – Obter a aprovação dos projetos pelos órgãos competentes e celebrar o contrato de financiamento com a CEF pertinente ao empreendimento;
- III – Iniciar as obras em até 24 (vinte e quatro) meses contados da lavratura da escritura de doação, salvo motivo de força maior devidamente comprovado;
- IV – Concluir o empreendimento conforme projeto aprovado e normativos aplicáveis;
- V – Manter as áreas públicas e institucionais projetadas conforme aprovação urbanística, promovendo sua transferência ao Município, quando couber.

§ 1º O inadimplemento de qualquer dos encargos implicará reversão automática do imóvel ao patrimônio do Município, independentemente de indenização, mediante averbação no Registro de Imóveis.

§ 2º A reversão abrangerá as acessões não destacáveis, sem ônus para o Município, ressalvados os casos previstos em lei.

**Art. 4º** Fica o Poder Executivo autorizado a praticar todos os atos necessários à efetivação da doação, inclusive lavrar a Escritura Pública de Doação com Encargos e Cláusula de Reversão, firmar termos, convênios, compromissos e demais instrumentos com o FAR/CEF e órgãos federais e estaduais, bem como a promover as averbações e registros pertinentes perante o Ofício de Registro de Imóveis.

**Art. 5º** Ficam isenos de tributos municipais a transmissão decorrente da presente doação (ITBI), bem como os atos e procedimentos administrativos indispensáveis à implantação do empreendimento de interesse social no imóvel descrito no art. 1º, compreendendo taxas de aprovação de projeto, licenciamento de obras e emissão do “habite-se”, quando diretamente vinculados ao MCMV/FAR.

**Parágrafo único.** A isenção prevista neste artigo não abrange tarifas ou preços públicos por serviços efetivamente prestados.

**Art. 6º** A Escritura Pública de Doação deverá reproduzir as cláusulas desta Lei, especialmente finalidade, encargos e reversão, sob pena de nulidade.



**Estado do Rio de Janeiro**  
**Prefeitura Municipal de Miguel Pereira**

**Art. 7º** As despesas eventualmente decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 8º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Prefeitura Municipal de Miguel Pereira.**

**Em, 31 de outubro de 2025.**

**PEDRO PAULO SAD COELHO**  
**Prefeito Municipal**



# DIÁRIO OFICIAL

## MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**ANO XIX - D.O. 1734 DE 12 DE SETEMBRO DE 2025**

VEÍCULO OFICIAL DE COMUNICAÇÃO E PUBLICIDADE INSTITUÍDO PELA LEI Nº 3.718 DE 15 DE JUNHO DE 2021

EDIÇÕES ANTERIORES ESTÃO DISPONÍVEIS EM [www.miguelpereira.rj.gov.br](http://www.miguelpereira.rj.gov.br)

### PODER EXECUTIVO

Prefeito Municipal  
**PEDRO PAULO SAD COELHO**

Vice-prefeito Municipal  
**VITOR HUGO VIEIRA DA SILVA**

Chefe de Gabinete  
**GILMAR BOTELHO DE ALMEIDA SOARES**

Procurador do Gabinete do Prefeito  
**MARCUS AURELIUS MACHADO CARDOSO**

Controlador Geral do Município  
**JOSÉ CARLOS CURTY BAHIA**

Secretária de Governo  
**ADRIANA AFONSECA SOARES**

Secretário de Acessibilidade e Inclusão  
**VICTOR BRESSAN**

Secretário de Administração e Recursos Humanos  
**IGOR COSTA VIANA DOS SANTOS**

Secretário de Agricultura e Pecuária  
**ANDRÉ DANTAS MARTINS**

Secretário de Comunicação Social  
**HÉLIO DE CARVALHO ARAÚJO**

Secretário de Cultura e Economia das Indústrias Criativas  
**JÚLIO CESAR DE SOUZA**

Secretário de Defesa Civil  
**JOSÉ EMÍLIO DE MENDONÇA ANTONIO**

Secretário de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio  
**RAPHAEL LEANDRO VITOR MATEUS**

Secretária de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos e Habitação  
**LILIANE DORO DA SILVA**

Secretário de Desenvolvimento Urbano  
**OTONIEL MOURA DE PAULO JÚNIOR**

Secretária de Educação  
**MARIA ILDA CANEDO FERNANDES**

Secretário de Esporte, Lazer e Recreação  
**EDUARDO BATISTA RALHA D AFONSECA**

Secretário de Fazenda, Planejamento e Finanças  
**JOSÉ LUIZ BORGES**

Secretário de Meio Ambiente

Secretário de Obras e Serviços Públicos  
**LUIS CLAUDIO OLIVEIRA CONCEIÇÃO**

Secretária de Planejamento e Gestão de Projetos  
**RENATA ALVES PEREIRA**

Secretário de Proteção e Defesa dos Animais  
**ANDERSON DE SOUZA SARPA SANTOS**

Secretária de Saúde  
**CARLOS EDUARDO BATISTA LIMA**

Secretário de Segurança  
**ANDRÉ LUIS NASCIMENTO OLIVEIRA**

Secretário de Transportes, Trabalho e Ordem Pública  
**IVANILSON VENÂNCIO DA SILVA**

Secretário de Turismo  
**AARÃO DE MOURA BRITO NETO**

Diretor Presidente da MIGUELPEREIRATUR  
**ANDRE PINTO DE AFONSECA**

Diretor Presidente do MP-Previ  
**PEDRO HENRIQUE MEDEIROS BALDEZ**

### PODER LEGISLATIVO

Presidente  
**VITOR BATISTA RALHA DE AFONSECA**

Vice-presidente  
**MÁRIO LUIS PEDROSO DAS NEVES**

1º Secretário  
**MAURO CELSO PEREIRA DOS SANTOS**

2º Secretário  
**EVANDRO CARLOS CARDOSO BARRETO**

Demais Vereadores  
**CLEBER DE SOUZA FERREIRA**

**CLEVERTON DA SILVA SALVADO**

**CRISTIANO MAIA ARANTES**

**DIEGO COELHO SILVEIRA SOARES ROCHA**

**JOSÉ ROBERTO MONGIN**

**JOSIANE VENTURA DA SILVA**

**MARCOS ELI MALHO**



### PREFEITURA DE MIGUEL PEREIRA

Rua Prefeito Manoel Guilherme Barbosa, 375, 1º andar  
Miguel Pereira - RJ, CEP 26.900-000  
[prefeitura@miguelpereira.rj.gov.br](mailto:prefeitura@miguelpereira.rj.gov.br) - [www.miguelpereira.rj.gov.br](http://www.miguelpereira.rj.gov.br)

### CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

Avenida Roberto Silveira, 241, Centro  
Miguel Pereira - RJ, CEP 26.900-000  
[camara@miguelpereira.rj.leg.br](mailto:camara@miguelpereira.rj.leg.br) - [www.miguelpereira.rj.leg.br](http://www.miguelpereira.rj.leg.br)



Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura Municipal de Miguel Pereira**

**LEI COMPLEMENTAR N.º 458, DE 12 DE SETEMBRO DE 2025.**

**Concede Isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU e do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos, por Ato Oneroso de Bens Imóveis e Direitos e eles Relativos - ITBI, na aquisição de imóveis enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, conforme artigo 3º, § 1, inciso II, da Lei Federal nº 11.977, de 07/07/2009, para as famílias com renda igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos estipulados pelo Governo Federal.**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:**

**Art. 1º** A primeira transmissão, ao mutuário, relativo a imóvel integrante de empreendimento habitacional de interesse social terá isenção referente ao Imposto Sobre a Transmissão Inter Vivos, por Ato Oneroso de Bens Imóveis e Direitos a eles Relativos – ITBI, observado o disposto no Artigo 3º, desta Lei Complementar.

**Art. 2º** Ficam isentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, os imóveis pertencentes aos mutuários integrantes de empreendimentos habitacionais de interesse social observado o disposto no Artigo 3º, desta Lei Complementar.

**Art. 3º** Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, entendem-se por empreendimentos habitacionais de interesse social aqueles expressamente reconhecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão de Projetos como inseridos na política habitacional municipal, estadual e federal, conforme Lei Federal nº 11.977, de 07/07/2009, destinados a população com renda de até 3 (três) salários mínimos estipulados pelo Governo Federal.

**Art. 4º** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação,



**Estado do Rio de Janeiro**  
**Prefeitura Municipal de Miguel Pereira**

revogadas as disposições em contrário.

**Prefeitura Municipal de Miguel Pereira.**  
**Em, 12 de setembro de 2025.**

**PEDRO PAULO SAD COELHO**  
**Prefeito Municipal**