



# RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

## TERMO DE REFERÊNCIA

**Aquisição de Unidades Habitacionais - Programa Minha Casa Minha Vida - FNHIS SUB 50 - Município de Rio das Pedras/SP, em conformidade com o Termo de Compromisso TRANSFEREGOV.BR n° 974554 / 2024 / MCIDADES / CAIXA.**

### **1. OBJETO**

Constitui objeto do presente Termo de Referência a aquisição de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais, em conformidade com o Termo de Compromisso TRANSFEREGOV.BR n° 974554 / 2024 / MCIDADES / CAIXA, firmado entre a União, por meio do Ministério das Cidades, representado pela Caixa Econômica Federal, e o Município de Rio das Pedras, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), modalidade Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) – Sub 50, observadas as diretrizes, padrões e especificações técnicas estabelecidas na Portaria MCID n° 1.416/2023.

### **2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

A contratação será regida pelas seguintes normas:

- Lei Federal n° 14.133/2021, que institui a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- Portaria MCID n° 1.416/2023, que regulamenta os critérios e exigências técnicas das unidades habitacionais;
- Lei n° 11.578/2007 e Decreto n° 11.855/2023, que tratam das transferências obrigatórias da União aos entes federativos;
- Lei n° 11.124/2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social;
- Portaria Conjunta MGI/MF/CGU n° 32/2024, que estabelece regras para execução de transferências via plataforma Transferegov.br;
- Constituição Federal, art. 6° (direito à moradia) e art. 23, IX (competência comum para programas habitacionais);



# RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- Portaria MCID nº 673 – de 11 de julho de 2024.

### 3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A presente aquisição visa atender a demanda habitacional identificada no Município de Rio das Pedras, promovendo o direito fundamental à moradia digna a famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica.

Conforme disposto na Cláusula Primeira do Termo de Compromisso, o objeto pactuado é a aquisição de unidades habitacionais sem execução de obras ou serviços de engenharia, modalidade expressamente prevista para municípios de pequeno porte, conforme critérios estabelecidos pelo Ministério das Cidades.

A adoção da forma de aquisição de imóveis prontos visa garantir maior celeridade na entrega, redução de riscos técnicos e jurídicos, além da racionalização dos custos públicos, em consonância com os princípios da eficiência (art. 11, Lei 14.133/2021) e da vantajosidade da contratação (art. 5º, inciso IV).

### 4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DAS UNIDADES

As unidades habitacionais deverão atender integralmente às disposições técnicas previstas no Anexo II da Portaria MCID nº 1.416/2023, sendo obrigatórios os seguintes requisitos mínimos:

- Área útil mínima construída de 40m<sup>2</sup>;
- Ambientes: Necessidade de varanda entre os ambientes, além de sala, 2 dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço;
- Infraestrutura urbana: acesso a vias públicas, rede de energia elétrica, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, iluminação pública e drenagem pluvial;
- Acessibilidade e mobilidade conforme normas da ABNT (NBR 9050) e legislação vigente;



# RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- Imóvel legalizado e regularizado, com averbação da construção, matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis e emissão de “habite-se”;

- O “Habite-se” deve ter sido emitido há, no máximo, 6 meses, de acordo com a Portaria MCID nº 673 supracitada;

- Estar localizado em área urbana consolidada e regularizada do Município de Rio das Pedras/SP.

## 5. QUANTITATIVO E LOCALIZAÇÃO

Quantidade total: 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais.

As unidades deverão estar localizadas no território urbano do Município de Rio das Pedras, com fácil acesso a serviços públicos essenciais (educação, saúde, transporte, assistência social).

## 6. ESTIMATIVA DE CUSTO E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O valor estimado da contratação é de R\$ 3.250.000,00 (três milhões, duzentos e cinquenta mil reais), conforme previsto na Cláusula Sétima do Termo de Compromisso e Plano de Trabalho aprovado, ou seja, R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) por imóvel a ser adquirido.

A despesa está devidamente prevista e coberta por dotação orçamentária própria, conforme o cronograma de desembolso vinculado à Nota de Empenho nº 2025NE000519, na UG 560018, Programa de Trabalho nº 16482232000TI0000, com recursos oriundos do Tesouro Nacional, com possibilidade de contrapartida municipal, desde que prevista em dotação orçamentária compatível.

## 7. FORMA DE CONTRATAÇÃO

A contratação será realizada preferencialmente por dispensa de licitação, conforme art. 75, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, com fundamento na vantajosidade da proposta e no cumprimento dos requisitos legais



# RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

e técnicos, mediante chamada pública para manifestação de interesse e seleção da proposta mais vantajosa à Administração.

A instrução do procedimento deverá observar as diretrizes da Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32/2024, especialmente no que se refere ao uso obrigatório do Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e ao registro dos atos no Transferegov.br.

## **8. ENTREGA E ACEITAÇÃO**

As unidades habitacionais deverão ser entregues completamente, finalizadas e aptas à ocupação imediata, observando os seguintes critérios:

- Comprovação de regularidade urbanística e dominial;
- Vistoria técnica *in loco* por servidor público designado;
- Atesto de conformidade emitido pela Comissão de Recebimento;
- Elaboração de Termo de Aceite e Recebimento Definitivo, nos termos do art. 141 da Lei nº 14.133/2021.

## **9. PRAZO DE ENTREGA**

O prazo máximo para a entrega das unidades será de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, prorrogável nos termos legais e com justificativa técnica aprovada pela Administração.

## **10. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO**

A fiscalização da execução contratual será exercida por comissão designada pelo Município, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, podendo contar com apoio técnico da CAIXA, visando garantir a conformidade legal, técnica e orçamentária da contratação.

A gestão do contrato deverá observar os princípios da publicidade, rastreabilidade, integridade e responsabilidade fiscal.

## **11. INTEGRAÇÃO COM O TERMO DE COMPROMISSO**



# RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

Este Termo de Referência integra o conjunto documental que compõe o Termo de Compromisso nº 974554/2024/MCIDADES/CAIXA, conforme disposto na Cláusula Segunda do referido instrumento, sendo condição suspensiva de sua eficácia a aprovação do presente Termo, nos moldes do art. 3º do mesmo documento.

## 12. ANEXOS

- Anexo I: Termo de Compromisso TRANSFEREGOV.BR nº 974554/2024/MCIDADES/CAIXA;
- Anexo II: Portaria MCID nº 1.416, de 06 de novembro de 2023 (com os padrões técnicos das unidades habitacionais).

Rio das Pedras, 15 de julho de 2025.

**JOALDO GONÇALVES DE OLIVEIRA**

Secretário Municipal de Governo