



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

Pref. Munic. de Rio das Pedras	
PROTOCOLO	
Reg. Nº	
Proc. Nº	2991 2025
Data	02 07 2025
<i>Sônia</i>	
Assinatura	

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)

AQUISIÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

Programa Minha Casa Minha Vida / FNHIS – Sub 50

Município de Rio das Pedras/SP

1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Solicita-se a instauração de processo administrativo para aquisição de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), modalidade Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) – Sub 50, conforme previsto no Termo de Compromisso TRANSFEREGOV.BR nº 974554/2024/MCIDADES/CAIXA, firmado entre a União (Ministério das Cidades), representada pela Caixa Econômica Federal, e o Município de Rio das Pedras/SP.

2. MOTIVAÇÃO DA DEMANDA

O Município de Rio das Pedras/SP enfrenta expressivo déficit habitacional, especialmente entre famílias de baixa renda. A moradia é direito fundamental previsto no art. 6º da Constituição Federal, sendo prioridade na política pública local. A contratação pretende assegurar a aquisição de moradias prontas, com infraestrutura adequada, legalmente regularizadas e aptas para entrega imediata aos beneficiários.

3. BASE LEGAL

- Lei Federal nº 14.133/2021 (nova Lei de Licitações e Contratos);
- Portaria MCID nº 1.416/2023;
- Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32/2024;
- Termo de Compromisso TRANSFEREGOV.BR nº 974554/2024/MCIDADES/CAIXA;
- Decreto nº 11.855/2023;
- Constituição Federal, art. 6º e art. 23, IX.

4. ESTIMATIVA DE CUSTO

O valor global estimado da contratação é de R\$ 3.250.000,00 (três milhões, duzentos e cinquenta mil reais), conforme o Plano de Trabalho e Nota de Empenho



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

nº 2025NE000519, vinculados ao Termo de Compromisso. Há previsão de recursos federais e possibilidade de contrapartida municipal.

5. DOCUMENTOS QUE SUBSIDIAM A DEMANDA

- Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- Mapa de Riscos da Contratação;
- Termo de Compromisso TRANSFEREGOV.BR nº 974554/2024/MCIDADES/CAIXA;
- Portaria MCID nº 1.416/2023;
- Termo de Referência.

6. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO

Foi avaliada a construção de unidades habitacionais e o aluguel social como alternativas. No entanto, a aquisição de imóveis prontos demonstrou-se a opção mais vantajosa, eficiente e adequada aos objetivos do Programa Minha Casa Minha Vida - Sub 50, permitindo o atendimento rápido e seguro à população beneficiária.

7. CONCLUSÃO

A presente formalização de demanda visa atender aos requisitos da Lei nº 14.133/2021, como etapa preparatória essencial para a instrução da contratação pública. O processo será conduzido conforme as diretrizes legais, com registro no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e na plataforma Transferegov.br.

8. ASSINATURA DO RESPONSÁVEL

DFD finalizado em: 01.07.2025

Márcia Ap. Guio

Márcia Guio
Assistente Social

De acordo, encaminhe-se p/ análise e providências.

Joaldo Gonçalves de Oliveira

Joaldo Gonçalves de Oliveira
Secretário de Governo – SEGOV



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

AQUISIÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS – PROGRAMA MCMV/FNHIS SUB 50 - Município de Rio das Pedras/SP.

INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por objetivo apresentar a análise técnica e a fundamentação para a necessidade de aquisição de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) – Sub 50, conforme previsto no Termo de Compromisso TRANSFEREGOV.BR nº 974554/2024/MCIDADES/CAIXA.

Este documento foi elaborado nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, com vistas a subsidiar a elaboração do Termo de Referência e a instrução do processo de contratação.

NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Rio das Pedras/SP, apresenta demanda habitacional significativa, especialmente entre famílias em situação de vulnerabilidade social. O acesso à moradia adequada é um direito social previsto no art. 6º da Constituição Federal e constitui prioridade das políticas públicas locais.

A aquisição de unidades habitacionais prontas, nos moldes da modalidade FNHIS Sub 50 do Programa Minha Casa Minha Vida, representa solução eficiente, ágil e segura para a ampliação da oferta habitacional e o atendimento imediato da população-alvo.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

As unidades a serem adquiridas deverão:

- Estar integralmente edificadas, com área útil mínima de 40 m²;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- Conter sala, dois quartos, cozinha, banheiro e área de serviço;
- Possuir infraestrutura urbana: vias de acesso, energia elétrica, água potável, esgoto sanitário, drenagem pluvial e iluminação pública;
- Estar localizadas em área urbana regularizada e consolidada do Município;
- Possuir averbação da construção na matrícula do imóvel, registro individualizado e "habite-se";
- Atender aos requisitos de acessibilidade (NBR 9050) e normas da ABNT aplicáveis.

ESTIMATIVA DE CUSTO

O custo estimado da contratação é de R\$ 3.250.000,00 (três milhões, duzentos e cinquenta mil reais), conforme o Plano de Trabalho aprovado junto ao Ministério das Cidades e conforme o Termo de Compromisso TRANSFEREGOV.BR nº 974554/2024/MCIDADES/CAIXA.

ALTERNATIVAS ANALISADAS

Foram consideradas as seguintes alternativas:

- Construção direta das unidades: descartada devido ao tempo necessário para aprovação de projeto, licenciamento e execução da obra;
- Aluguel social: inadequado ao escopo do Programa MCMV e menos eficaz como solução definitiva;
- Aquisição de unidades prontas: opção mais viável, com melhor custo-benefício e plena adequação à modalidade Sub 50.

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO

A escolha pela aquisição direta de unidades prontas decorre da necessidade de respostas rápidas e efetivas às demandas habitacionais. A modalidade Sub 50 permite aquisição de imóveis que já atendam aos padrões estabelecidos, com entrega imediata às famílias selecionadas. A CAIXA, como



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

mandatária da União, dará suporte técnico e operacional na fiscalização da contratação e na verificação dos requisitos legais e urbanísticos.

RISCOS IDENTIFICADOS E PROVIDÊNCIAS

- Apresentação de propostas com imóveis em situação irregular;

- Descumprimento de padrões técnicos;

- Atrasos na entrega ou entraves registraes.

Medidas mitigadoras:

- Realização de chamada pública com critérios objetivos e claros;

- Exigência de documentação urbanística, dominial e de conformidade técnica;

- Vistorias in loco por comissão técnica;

- Fiscalização permanente pelo Município e apoio técnico da CAIXA.

AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO

A contratação será viabilizada por dispensa de licitação ou chamada pública, nos termos do art. 75, I, da Lei 14.133/2021, com divulgação no PNCP e Transferegov.br. O Termo de Referência subsidiará o edital. O contrato será executado com base no cronograma de desembolso pactuado com a União.

CONCLUSÃO



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

Considerando os estudos técnicos, as diretrizes normativas e as condições locais, a aquisição das unidades habitacionais se revela a solução mais vantajosa e eficaz. O Estudo Técnico Preliminar atende ao disposto na Lei nº 14.133/2021 e assegura a viabilidade técnica e legal do processo de contratação.

Rio das Pedras, 01 de julho de 2025.

JOALDO GONÇALVES DE OLIVEIRA

Secretário Municipal de Governo



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

MAPA DE RISCOS – AQUISIÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

Objeto: Aquisição de 25 unidades habitacionais prontas – Rio das Pedras/SP

Instrumento: Termo de Compromisso TRANSFEREGOV.BR n° 974554/2024/MCIDADES/CAIXA.

Fase: Planejamento da contratação

Nº	Risco Identificado	Categoria	Impacto	Probabilidade	Grau de Risco	Medida de Mitigação	Responsável
1	Imóvel ofertado não atende às especificações mínimas da Portaria MCID nº 1.416/2023	Técnico	Alto	Média	Alto	Definir critérios objetivos de habilitação técnica e exigência de laudos, plantas e memoriais descritivos na fase de seleção	Comissão de Seleção
2	Atraso na entrega das unidades	Operacional	Alto	Média	Alto	Previsão de cláusula penal e cronograma físico-financeiro no contrato	Fiscal do Contrato
3	Documentação fundiária irregular (sem registro ou “habite-se”)	Jurídico	Alto	Média	Alto	Exigir matrícula individualizada e averbação da edificação na fase de proposta	Assessoria Jurídica e Comissão Técnica
4	Inadimplência ou desistência do proponente selecionado	Contratual	Médio	Média	Médio	Realizar chamada pública ampla, com critérios de reserva e classificação suplementar	Secretaria de Governo
5	Sobrepço na proposta	Econômico	Alto	Baixa	Médio	Pesquisa de preços de mercado, parecer técnico e análise da vantajosidade	Controle Interno
6	Inobservância das diretrizes do Termo de Compromisso e da CAIXA	Institucional	Alto	Baixa	Médio	Aprovação prévia de cada etapa pela Mandatária (CAIXA) e integração com o Transferegov.br	Prefeitura e Caixa
7	Fiscalização insuficiente das unidades entregues	Gestão	Médio	Média	Médio	Designar comissão multidisciplinar com atribuições definidas por portaria	Secretaria Municipal de Governo
8	Não atendimento ao público-alvo do MCMV (renda, perfil social)	Social	Alto	Baixa	Médio	Aplicação rigorosa dos critérios de seleção de beneficiários definidos pelo Ministério das Cidades	Assistência Social

Legenda de Grau de Risco:



RIO DAS PEDRAS

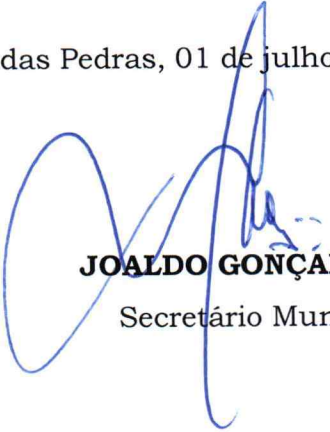
A CIDADE DOÇURA

- **Baixo:** impacto limitado e pouca chance de ocorrência;
- **Médio:** risco controlável, mas exige atenção contínua;
- **Alto:** risco crítico com forte impacto operacional, jurídico ou financeiro.

Observações:

- O Mapa de Riscos será revisto a cada nova fase do processo: seleção da proposta, contratação e execução.
- O documento servirá de referência para o Plano de Gerenciamento de Riscos, conforme art. 169 da Lei nº 14.133/2021.

Rio das Pedras, 01 de julho de 2025.


JOALDO GONÇALVES DE OLIVEIRA

Secretário Municipal de Governo