



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 022/2026

(PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 3992/2026 - 2991/2025)

Torna-se público, para conhecimento dos interessados, que o **MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS - SP**, inscrito no CNPJ/MF nº 44.826.840/0001-83, sediado na Rua Ladeira José Leite de Negreiros nº 10, Centro, CEP. 13.390-049, na cidade Rio das Pedras (SP), torna público que realizará **CHAMAMENTO PÚBLICO** para prospecção do mercado imobiliário no MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS - SP, com vistas à futura 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 nº 974554 / 2024 / MCIDADES / CAIXA, e demais legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário no MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS - SP, com vistas à futura aquisição de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais, em conformidade com o Termo de Compromisso TRANSFEREGOV.BR nº 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 nº 1.416/2023, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente prospecção 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.

2.2. Conforme disposto na Cláusula Primeira do Termo de Compromisso TRANSFEREGOV.BR nº 974554 / 2024 / MCIDADES / CAIXA, o objeto pactuado é a aquisição de unidades habitacionais sem execução de obras ou serviços de engenharia,



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

modalidade expressamente prevista para municípios de pequeno porte, conforme critérios estabelecidos pelo Ministério das Cidades.

2.3. 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).

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A presente prospecção será regida pelas seguintes normas:

3.1.1. Lei Federal nº 14.133/2021, que institui a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos;

3.1.2. Portaria MCID nº 1.416/2023, que regulamenta os critérios e exigências técnicas das unidades habitacionais;

3.1.3. Lei nº 11.578/2007 e Decreto nº 11.855/2023, que tratam das transferências obrigatórias da União aos entes federativos;

3.1.4. Lei nº 11.124/2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social; - Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32/2024, que estabelece regras para execução de transferências via plataforma Transferegov.br;

3.1.5. Constituição Federal, art. 6º (direito à moradia) e art. 23, IX (competência comum para programas habitacionais);

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

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. **Os requisitos mínimos e desejáveis, da presente prospecção, para futura aquisição de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais, constam do Anexo I – Termo de Referência, deste Edital.**

5. DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO

5.1. Poderão participar deste Chamamento Público **pessoas jurídicas ou físicas** proprietárias de imóveis situados no MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS - SP.

5.1.1. Será admitida a participação de sociedades cooperativas e de consórcios de empresas. 5.2. Não poderão participar deste certame:

5.2.1. Interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o Município de Rio das Pedras - SP;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

5.2.2. Interessado que houver sido punido com impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Municipal, Estadual ou Federal, com fundamento no artigo 156, inciso III, da Lei 14.133/2021;

5.2.3. Interessado em recuperação judicial, extrajudicial ou processo falimentar, sob concurso de credores, em dissolução ou em liquidação;

5.2.3.1. Interessado em recuperação judicial ou extrajudicial poderá participar do procedimento licitatório, desde que atendidas as demais condições requeridas neste Edital de Chamamento Público e deferidas pelo juízo falimentar, devendo apresentar o plano de recuperação acolhido judicialmente na forma estatuída nos artigos 58 e 165 da Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005.

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. **A proposta e a documentação indicada no item 6.4 deste Edital, deverão ser encaminhadas para a Prefeitura Municipal de Rio das Pedras (SP), por e-mail no seguinte endereço eletrônico: edevaldo.gois@riodaspedras.sp.gov.br, ou lançadas no Sistema de Compras do Governo Federal (www.gov.br/compras), entre os dias 21 DE AGOSTO DE 2.026 a 25 DE SETEMBRO DE 2.026.**

6.1.1. As propostas deverão ser apresentadas conforme modelo constante do Anexo III, deste Edital.

6.1.2. O e-mail que encaminhar a proposta e a documentação, deverá conter como assunto “Proposta para Aquisição de unidades habitacionais, em conformidade com o Termo de Compromisso TRANSFEREGOV.BR nº 974554 / 2024 / MCIDADES / CAIXA”, e numeração do e-mail, caso forem mandados dois ou mais e-mails para compor a proposta.

6.1.3. **A proposta e documentação (encaminhadas por email), deverá ser enviada como anexo e não no corpo do e-mail.**

6.1.4. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 6.1, ou por meios que não os acima previstos.

6.1.5. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

6.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

6.3. A proposta deverá fazer menção de que o imóvel apresentado atende todas as informações constantes no Anexo I – Termo de Referência, e deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

6.4. A proposta deverá ter validade, no mínimo, por 180 dias corridos, contados da data final de apresentação de propostas; e, não havendo indicação, será considerada como tal.

Além disso, deverá apresentar os seguintes documentos:

6.4.1. PESSOA JURÍDICA:

6.4.1.1 Ato constitutivo, estatuto ou contrato social e suas alterações, se houver, devidamente registrado na Junta Comercial. Em se tratando de sociedades comerciais, acompanhado de inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade civil, acompanhado de prova de diretoria em exercício;

6.4.1.2 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF);

6.4.1.3 Prova de regularidade perante a Fazenda Nacional, mediante a apresentação da Certidão de Tributos e Contribuições Federais e Dívida Ativa da União;

6.4.1.4 Prova de regularidade perante a Fazenda Estadual, relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis);

6.4.1.5 Prova de regularidade perante a Fazenda Municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter-vivos);

6.4.1.6 Prova de regularidade junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço;

6.4.1.7 Prova de regularidade relativa à Seguridade Social (INSS);

6.4.1.8 Certidão Negativa ou Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);

6.4.1.9 Declaração constante no formulário de dados cadastrais e declarações (Anexo V).

6.4.2. PESSOA FÍSICA:

6.4.2.1 Documento de identificação (Registro Geral – RG);

6.4.2.2 Comprovante de residência;

6.4.2.3 Cadastro de Pessoa Física (CPF/MF);

6.4.2.4 Prova de regularidade perante a Fazenda Nacional, mediante a apresentação da Certidão de Tributos e Contribuições Federais e Dívida Ativa da União;

6.4.2.5 Prova de regularidade perante a Fazenda Estadual, relativamente ao ITCMD (Imposto de Transmissão Causa Mortis);

6.4.2.6 Prova de regularidade perante a Fazenda Municipal, relativamente ao IPTU e ITBI (transmissão inter-vivos);

6.4.2.7 Prova de regularidade relativa à Seguridade Social (INSS);

6.4.2.8 Certidão Negativa ou Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);

6.4.2.9 Declaração constante no formulário de dados cadastrais e declarações (Anexo V).



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

6.5. As propostas serão analisadas observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado um Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do mercado imobiliário.

6.6. Nas análises das propostas ofertadas o MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS-SP, poderá solicitar documentações, realizar reuniões com os proponentes, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.7. **O resultado do chamamento será publicado no Diário Oficial do Município (www.riodaspedras.sp.gov.br).**

7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

7.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido, que se dará com a elaboração do relatório previsto no item 6.5, deste instrumento, será encaminhado a CAIXA o resultado final deste Chamamento Público, para análise. Após a emissão de autorização de aquisição, pela CAIXA e/ou MINISTÉRIO DAS CIDADES, **será iniciado o processo de aquisição do imóvel.**

7.2. **Caso se encontre apenas 25 (vinte e cinco) imóveis em condições de atender o Edital, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.**

7.3. **Caso se identifique mais de 25 (vinte e cinco) imóveis em condições de atender o Edital, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente à realização do certame licitatório.**

7.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

7.4.1. O contrato de compra e venda terá os seus efeitos financeiros iniciados, a partir da lavratura da escritura de compra e venda.

7.5. **Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica, e outros necessários para cumprir a Lei 14.133/2021:**

7.5.1. Do proprietário do imóvel:

7.5.1.1. Cópia do RG e do CPF/MF, se pessoa física;

7.5.1.2. Comprovante de residência ou declaração de residência;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

7.5.1.3. Certidão de depósito ou de registro dos respectivos contratos e atos constitutivos e cópia dos documentos comprobatórios de sua representação legal e de sua inscrição no CNPJ/MF, se pessoa jurídica;

7.5.1.4. Certidões de feitos ajuizados (Cível Estadual/Federal e Trabalhista);

7.5.1.5. Certidão de Casamento e CPF/MF do cônjuge (se casado);

7.5.1.6. Certidão Negativa de Interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil;

7.5.1.7. Certidões de feitos ajuizados (Cível Estadual/Federal e Trabalhista);

7.5.1.8. Se o proprietário for pessoa jurídica:

7.5.1.8.1. Certificado de regularidade do FGTS;

7.5.1.8.2. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;

7.5.1.8.3. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.5.1.8.4. Certidão de depósito ou de registro dos respectivos contratos e atos constitutivos e cópia autenticada dos documentos comprobatórios de sua representação legal e de sua inscrição no CNPJ/MF;

7.5.1.8.5. Declaração conforme Anexo IV.

7.5.2. Relativos ao imóvel:

7.5.2.1. Certidão de domínio vintenária, podendo abranger prazo inferior desde que a cadeia dominial tenha início em título expedido pelo Poder Público, ou em decisão judicial transitada em julgado;

7.5.2.2. Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

7.5.2.3. Certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;

7.5.2.4. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o proprietário for pessoa física;

7.5.2.5. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;

7.5.2.6. Cópia autenticada do RG e CPF/MF do responsável pela assinatura do contrato;

7.5.2.7. Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;

7.5.2.8. Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel;

7.5.2.9. Certidão Negativa de Débitos Inscritos da Dívida Ativa do Estado de São Paulo e Certidão Negativa de Débitos Tributários Não Inscritos na Dívida Ativa do Estado de São Paulo;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

7.5.2.10. Certidão Negativa de Débitos relativa a Contribuições Previdenciárias - CND/INSS, se pessoa jurídica.

8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel deverá ser definitivamente entregue ao MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS – SP, mediante a disponibilização das chaves que se dará após a lavratura da escritura pública de compra e venda, e mediante o pagamento do preço estabelecido entre as partes.

8.2. O pagamento será realizado conforme estabelecido no Termo de Compromisso TRANSFEREGOV.BR nº 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.

9. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

9.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital e Anexos.

9.2. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados de sua assinatura, sendo considerado extinto tão logo ultimados todos os atos necessários à formalização da escritura de compra e venda e registro dela no competente Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba - SP, podendo ser prorrogado na forma da lei.

10. DO PAGAMENTO

10.1. O contrato somente terá efeitos financeiros para pagamento do valor da aquisição e qualquer outro tipo de despesa inerente à transmissão de propriedade no ato da lavratura de escritura de compra e venda.

10.2. **A eventual aquisição dos imóveis ofertados, seguirá os ditames da Lei nº 14.133/2021, ficando desde já esclarecido que o MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS – SP, não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do Chamamento Público ou da aquisição.**

10.3. Se, quando da efetivação do pagamento, os documentos comprobatórios de situação regular, apresentados em atendimento às exigências de habilitação, estiverem com a validade expirada, o PROPONENTE será notificado pelo MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS - SP para regularizar a documentação ou indicar o fato impeditivo do cumprimento da obrigação, no prazo de até 30 (trinta) dias, sob pena de restar caracterizado o



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

descumprimento do contrato, punível com as sanções previstas no art. 156 da Lei n. 14.133/21.

10.4. O pagamento será realizado conforme estabelecido no Termo de Compromisso TRANSFEREGOV.BR nº 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.

11. DAS CONDIÇÕES GERAIS

11.1. Quaisquer esclarecimentos poderão ser obtidos junto a Prefeitura Municipal de Rio das Pedras - SP.

11.1.1. A solicitação de esclarecimento poderá ser enviada por e-mail, para o endereço **edevaldo.gois@riodaspedras.sp.gov.br**, preferencialmente até o 3º dia útil que anteceder as datas fixadas para entrega das PROPOSTAS.

11.2. **O interessado fica ciente de que o MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS – SP, não está obrigado a adquirir o imóvel.**

12. ANEXOS

12.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

12.1.1. Anexo I – Termo de Referência;

12.1.2. Anexo II - Modelo de Credencial;

12.1.3. Anexo III – Modelo de Proposta;

12.1.4. Anexo IV – Declarações Complementares;

12.1.5. Anexo V - Declaração constante no formulário de dados cadastrais e declarações;

12.1.6. Anexo VI – Minuta do Contrato.

Prefeitura Municipal de Rio das Pedras/SP, 20 de agosto de 2026.

MARCOS BUZETTO
Prefeito



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA – RETIFICADO

(Processo 3992/2026-2991/2025)

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 nº 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 nº 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 nº 1.416/2023.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A contratação será regida pelas seguintes normas:

- Lei Federal nº 14.133/2021, que institui a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- Portaria MCID nº 1.416/2023, que regulamenta os critérios e exigências técnicas das unidades habitacionais;
- Lei nº 11.578/2007 e Decreto nº 11.855/2023, que tratam das transferências obrigatórias da União aos entes federativos;
- Lei nº 11.124/2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social;
- Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32/2024, que estabelece regras para execução de transferências via plataforma Transferegov.br;
- Constituição Federal, art. 6º (direito à moradia) e art. 23, IX (competência comum para programas habitacionais);
- Portaria MCID nº 673 – de 11 de julho de 2024.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

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 40m²;
- 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;
- 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



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

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 (RETIFICADO)

O valor estimado da contratação é de até R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), ou seja, até R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) por imóvel a ser adquirido, conforme cotações anexadas no processo.

A despesa será coberta com recursos oriundos do Tesouro Nacional, por dotação orçamentária própria, conforme o cronograma de desembolso vinculado à Nota de Empenho nº 2025NE000519, na UG 560018, Programa de Trabalho nº 16482232000TI0000, e, com contrapartida municipal, 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 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;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- 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

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, 12 de agosto de 2025.

JOALDO GONÇALVES DE OLIVEIRA
Secretário Municipal de Governo



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

ANEXO II

MODELO DE CREDENCIAL

A Prefeitura Municipal de Rio das Pedras – SP

Ladeira José Leite de Negreiros, 010

Rio das Pedras – SP

(A) (pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) _____, CPF/MF (CNPJ/MF) nº _____, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a) _____, portador(a) da cédula de identidade – RG. nº _____, e do CPF/MF nº _____, para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público nº ____/2026, instaurado pelo MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS - SP, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário no MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS - SP, com vistas à futura aquisição de unidades habitacionais, em conformidade com o Termo de Compromisso TRANSFEREGOV.BR nº 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, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa (se for o caso), praticar os atos constantes do referido Edital.

Rio das Pedras (SP), _____

Nome do Responsável



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

ANEXO III

MODELO DE PROPOSTA

A Prefeitura Municipal de Rio das Pedras – SP
Ladeira José Leite de Negreiros, 010
Rio das Pedras – SP

Apresentamos ao MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS – SP, proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público nº ____/2026, com vistas à prospecção do mercado imobiliário no MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS - SP, com vistas à futura aquisição de unidades habitacionais, em conformidade com o Termo de Compromisso TRANSFEREGOV.BR nº 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, nos seguintes termos:

- a) - Dados do imóvel: (Ex. Rua, nº, bairro, etc);
- b) - Área útil mínima construída de ____m²;
- c) - Ambientes: (Ex. Varanda entre os ambientes, além de sala, 2 dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço, etc);
- d) - Infraestrutura urbana: (Ex. acesso a vias públicas, rede de energia elétrica, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, iluminação pública e drenagem pluvial, etc);
- e) - Acessibilidade e mobilidade conforme normas da ABNT (NBR 9050) e legislação vigente;
- f) - Valor proposto para aquisição: R\$ _____
(_____);
- g) - Validade da proposta: ____ (_____) dias. (Obs. não inferior a 180 dias).

Declaro que o imóvel apresentado, atende integralmente às disposições técnicas previstas no Anexo II da Portaria MCID nº 1.416/2023, e, esta localizado em área urbana consolidada e regularizada do Município de Rio das Pedras/SP.



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

O imóvel apresentado atende todas as informações constantes no Anexo I – Termo de Referência.

Rio das Pedras (SP), _____

Nome do Responsável



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

ANEXO IV

DECLARAÇÃO

A (pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) _____, CNPJ/MF nº _____, pelo seu representante legal abaixo assinado, senhor(a) _____, portador(a) da cédula de identidade – RG. nº _____, e do CPF/MF nº _____, DECLARA, para todos os fins e efeitos de direito, nos termos do Chamamento Público nº ____/2026, que:

a) nos preços cotados estão incluídos todos os custos e despesas, diretos ou indiretos, tributos, taxas, seguros, licenças e quaisquer outros que possam incidir até a transmissão da propriedade, excetuadas as despesas de registro e tributos de transmissão.

Validade da proposta: ____ (_____) dias. (Obs. não inferior a 180 dias)

Dados da empresa: Razão Social: _____

CNPJ/MF: _____

Inscrição Estadual: _____

Inscrição Municipal: _____

Endereço: _____

Telefone: _____

Cidade/UF: _____

Dados bancários (se necessário): Banco: _____ Agência: _____ Conta: _____

Dados do representante para apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome: _____

CPF/MF: _____

Cargo/Função: _____

Carteira de Identidade: _____ Expedido por: _____

Nacionalidade: _____

Estado Civil: _____



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

Endereço: _____

Telefone: _____

E-mail: _____

Rio das Pedras (SP), _____

Nome do Responsável



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

ANEXO V

FORMULÁRIO DE DADOS CADASTRAIS E DECLARAÇÕES

Dados cadastrais:

Nome ou Razão Social:

E-mail Institucional:

Endereço:

Bairro:

Município:

Estado:

CEP:

CPF/MF ou CNPJ/MF:

Telefone: ()

Dados cadastrais do representante legal que assinará o futuro contrato:

Nome:

E-mail Pessoal:

Nacionalidade:

Estado Civil:

CPF/MF:

RG:

Data de Nascimento:

Endereço:

Bairro:

Município:

Estado:

CEP:

Declarações:

a) Declaro expressamente e sob as penas da Lei, que não estamos impedidos de contratar com a administração pública direta ou indiretamente e que não fomos declarados inidôneos pelo poder público, de quaisquer esferas da federação; e não nos encontramos, nos termos da legislação em vigor ou deste edital, sujeitos a qualquer outro fato ou circunstância que possa impedir nossa regular habilitação na presente licitação, ou a eventual contratação que deste procedimento possa decorrer; estando ciente, ainda, da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores; não nos encontramos incurso nas penalidades previstas na Lei 14.133/2021, não nos encontramos punidos com suspensão do direito de contratar ou licitar com a Administração Pública em qualquer esfera;

b) Declaro expressamente e sob as penas da Lei que conheço e concordo com todos os termos do presente edital e de seus respectivos anexos, que cumprimos plenamente os requisitos para habilitação nesta licitação, me sujeito às normas previstas no edital e na legislação pertinente, bem como estou ciente quanto aos termos da Lei 14.133/2021, às quais me submeto, estando ciente das penalidades aplicáveis em caso de descumprimento ou declaração inverídica;



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

- c) Declaro expressamente e sob as penas da Lei que cumprimos integralmente o inciso VI, do art. 27, da Lei 6544/1989 e que não empregamos menores de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem tampouco menores de 16 (dezesesseis) anos, cumprindo integralmente o inciso XXXIII do art. 7º, da Constituição Federal;
- d) Declaro expressamente e sob as penas da Lei que nossa equipe técnica está disponível, é suficiente e dará toda a assistência de que trata o objeto desta licitação;
- e) Declaro expressamente e sob as penas da Lei, que a esta empresa cumpre todas as normas relativas à saúde e segurança do trabalho, nos termos do art. 117, § único, da Constituição do Estado de São Paulo;
- f) Declaro expressamente e sob as penas da lei, que nos termos do § 6º do art. 27 da Lei 6544/89, que a nossa empresa se encontra em situação regular perante o Ministério do Trabalho;
- g) Declaro expressamente e sob as penas da lei, para fins do disposto na Lei Federal 14.133/2021, que nenhum dos titulares e/ou sócios dessa empresa pertence ao quadro de funcionários ativos da administração pública municipal, autarquias, empresas públicas ou fundações;
- h) Declaro expressamente e sob as penas da lei, não possuir em nosso quadro societário qualquer relação de parentesco natural ou civil, na linha reta ou colateral, até o terceiro grau, inclusive parentesco por afinidade, aí abrangidos cônjuges ou companheiros, avós, pais, filhos, irmãos, tios e sobrinhos, alcançando, ainda, o parente colateral de terceiro grau do cônjuge ou companheiro, de quaisquer das pessoas ocupantes de cargo de direção, chefia ou assessoramento, em especial, do Prefeito Municipal, dos Vereadores, do Vice-Prefeito, dos Secretários Municipais ou cargos equivalentes, abrangendo a administração direta e as autarquias e fundações públicas do município de Rio das Pedras-SP.

Rio das Pedras, _____

Nome: _____

RG: _____

CPF/MF. _____



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

ANEXO VI

MINUTA DO CONTRATO

CONTRATO QUE ENTRE SI FAZEM A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS E PARA AQUISIÇÃO DE (.....) UNIDADES HABITACIONAIS, EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE COMPROMISSO TRANSFEREGOV.BR Nº 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.

CONTRATO Nº/202.....

Data:

Prazo: (.....) meses

Valor: R\$

Processo Administrativo nº/202.....

O **MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS - SP**, pessoa jurídica de Direito Público Interno, com sede nesta cidade, na Ladeira José Leite de Negreiros, nº 10, Centro, CEP: 13.390-049, na cidade de Rio das Pedras - SP, cadastrada no CNPJ sob o nº 44.826.840/0001-83, representado neste ato pelo Prefeito Municipal **MARCOS BUZETTO**, brasileiro, casado, portador do RG nº. _____ e CPF/MF nº _____, doravante designado **COMPRADOR**, e do outro lado _____, com endereço na _____, nº _____, Bairro _____, Cidade _____, CEP _____, inscrita no (CPF/MF ou CNPJ/MF) sob o nº _____, e-mail: institucional: _____ (Banco _____, Agência _____ e Conta Corrente nº _____), neste ato representada pela _____, portador de CPF/MF _____, doravante simplesmente denominado **VENDEDOR**, resolvem firmar o presente instrumento contratual tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº _____/_____, e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e demais legislação aplicável, têm entre si, justo e contratado as operações de compra e venda de imóvel por este instrumento contratual,



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

decorrente da Inexigibilidade nº ____/202____, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DA TITULARIDADE E TRANSMISSÃO

1.1. O(s) VENDEDOR (ES) declara(m)-se proprietário(os) e legítimo possuidor(es) do imóvel situado no endereço _____, bairro _____, no Município de _____, objeto da matrícula nº _____, do Segundo Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba - SP, completamente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, foro ou pensão, inclusive quaisquer ônus reais ou ações de caráter pessoal reipersecutório que possam de alguma forma prejudicar o negócio realizado pelo presente instrumento, e, por força deste, transmite ao COMPRADOR toda posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, a responder pela evicção de direito, para que do imóvel o COMPRADOR goze e livremente disponha como seu desta data em diante. O COMPRADOR declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1. O valor total do imóvel é de R\$ _____ (por extenso), que será pago pelo COMPRADOR ao VENDEDOR, conforme consta do Processo Administrativo nº ____/____.

2.1.1. A quitação integral imóvel será condição para a plena eficácia do registro da escritura no Segundo Registro de Imóveis competente.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA CIÊNCIA SOBRE O IMÓVEL

3.1. Declara o COMPRADOR que tem plena ciência das condições, características e estado de conservação do imóvel descrito e caracterizado neste instrumento.

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS ENCARGOS ATÉ A TRANSFERÊNCIA

4.1. O(s) VENDEDOR (ES) compromete(m)-se a arcar com o pagamento de quaisquer tributos, taxas, encargos e despesas que venham a incidir sobre o imóvel até o momento que antecede o registro deste título aquisitivo.

5. CLÁUSULA QUINTA – DA GARANTIA DE TRANSFERÊNCIA

5.1. Durante o período compreendido entre os pagamentos, o VENDEDOR se compromete a:



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

5.1.1. Não alienar, prometer alienar, onerar, ceder ou transferir, a qualquer título, o imóvel, sob pena de rescisão contratual e indenização ao COMPRADOR;

5.1.2. Permitir o registro deste contrato, ou de escritura de promessa de compra e venda, no Segundo Registro de Imóveis competente, conforme artigo 1.417 do Código Civil;

5.1.3. Abster-se de qualquer ato que comprometa a posse, o domínio ou a regularidade registral ou urbanística do imóvel, mantendo sua situação jurídica íntegra;

5.1.4. Reconhecer que o pagamento da primeira parcela confere ao COMPRADOR direito pessoal e expectativa legítima de aquisição da propriedade, vinculando o imóvel à presente negociação.

Parágrafo único – O descumprimento de qualquer das obrigações acima autoriza o COMPRADOR a rescindir o contrato, com restituição integral dos valores pagos, devidamente corrigidos, além de indenização por perdas e danos.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO INADIMPLEMENTO E DA RESCISÃO

6.1. Em caso de inadimplemento de parcelas por parte do COMPRADOR, o VENDEDOR notificará por escrito, concedendo o prazo de 15 (quinze) dias corridos para regularização.

6.1.1. Persistindo o inadimplemento, o contrato poderá ser rescindido após comunicação formal com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

6.1.2. Rescindido o contrato por inadimplemento do COMPRADOR, o VENDEDOR restituirá integralmente o valor da parcela, no prazo de até 30 (trinta) dias da formalização da rescisão, sem multa, retenção ou penalidades, por meio de transferência bancária indicada pelo COMPRADOR.

6.2. O presente contrato de compra e venda é definitivo e irretratável, estando apto a ser levado ao registro imobiliário, ressaltando-se, contudo, que por força da presente condição resolutiva, na forma do que autoriza o art. 474 combinado com o art. 475 do Código Civil Brasileiro, a presente avença de compra e venda restará resolvida de pleno direito caso o COMPRADOR não salde o preço de venda estabelecido neste instrumento.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REGISTRO E REGULARIZAÇÃO DOCUMENTAL

7.1. O COMPRADOR apresentará ao VENDEDOR exemplar deste instrumento, com comprovante de seu registro no competente Registro de Imóveis, no prazo de 90 (noventa) dias corridos, a partir da data de assinatura deste Contrato, ressalvada a hipótese de impedimento ou obstáculo apresentado pelo respectivo Oficial de Registros Públicos.

7.1.1. Na hipótese de impedimento ou obstáculo apresentado pelo Oficial de Registros Públicos, em virtude de irregularidade antecedente à data de assinatura deste Contrato,



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

compromete-se o VENDEDOR, desde já com a autorização expressa do COMPRADOR, a sanar as pendências apresentadas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contado do término do prazo a que se refere o caput desta Cláusula, prorrogável por igual e sucessivo período a critério do Município de Rio das Pedras - SP, de modo que o título venha a ser registrado.

7.1.2. Transcorrido o prazo previsto na cláusula acima, o contrato de compra e venda estará rescindido de pleno direito, independentemente de ato especial, responsabilizando-se o VENDEDOR a restituir os valores pagos pelo COMPRADOR, com as devidas correções.

7.1.3. Independente do registro do contrato de promessa de compra e venda, será feita a escritura pública, em atenção ao art. 91, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021.

8. CLÁUSULA OITAVA – DO FORO

8.1. Fica eleito o foro da Comarca de Rio das Pedras - SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente instrumento contratual.

E por assim estarem convencionados e se declararem ajustados, assinam o(s) VENDEDOR (ES) e o COMPRADOR, por seus representantes, depois de lido e achado conforme o presente instrumento.

Rio das Pedras - SP, ____ de _____ de 202____.

COMPRADOR - (Representado por [nome])

VENDEDOR - Nome do(os) Vendedor(es) (Razão Social)

Testemunha



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

Testemunha