



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA – RETIFICADO

(Processo 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