



PREFEITURA DE DOM FELICIANO

Gabinete do Prefeito

TERMO DE REFERÊNCIA

MUNICÍPIO DE DOM FELICIANO - RS

NECESSIDADE DA ADMINISTRAÇÃO: 20 casas populares pelo programa Minha Casa, Minha Vida

DESCRIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objetivo a contratação de empresa especializada para a execução de obra de 20 casas populares, contemplando: Administração Local da Obra, Serviços Preliminares, Fundações, Estruturas, Elevação de Alvenaria, Cobertura, Instalações Hidrossanitárias, Instalações Elétricas em Baixa Tensão, Esquadrias, Revestimentos e Acabamentos, Impermeabilização, Segurança do Trabalho, Entrega Final da Obra.

A especificação dos serviços e demais orientações técnicas para a aquisição dos materiais são itens que estão contemplados no Memorial Descritivo, peça integrante do projeto.

1. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

A construção de 20 casas populares no município de Dom Feliciano justifica-se como uma medida estratégica de interesse social, voltada à redução do déficit habitacional e à promoção de melhores condições de moradia para famílias em situação de vulnerabilidade social, observado descrito estudo técnico preliminar que antecede este termo de referência.

A habitação é um direito fundamental e representa um dos principais instrumentos de promoção da dignidade humana, inclusão social e desenvolvimento urbano sustentável. Nesse contexto, a implantação de unidades habitacionais populares visa proporcionar moradia adequada, segura e com infraestrutura básica, contribuindo diretamente para a melhoria da qualidade de vida da população beneficiada.

Além de atender à demanda habitacional existente no município, a execução das moradias contribuirá para a organização e expansão urbana planejada, promovendo a ocupação ordenada do território e reduzindo situações de moradia precária ou inadequada. A iniciativa também possui relevante impacto econômico e social, uma vez que fomenta a geração de empregos diretos e indiretos durante a execução da obra, movimentando o setor da construção civil e fortalecendo a economia local.

As unidades habitacionais contemplarão serviços de fundações, elevação de alvenaria, instalações elétricas em baixa tensão, instalações hidrossanitárias, cobertura, impermeabilização e demais serviços complementares necessários para a entrega das moradias em condições adequadas de uso e habitabilidade.

Dessa forma, a construção das 20 casas populares representa uma importante ação de política pública habitacional, promovendo inclusão social, desenvolvimento urbano e melhoria das condições de vida da população do município.

A obra objeto desta licitação deve ser enquadrada como comum devido à baixa complexidade e das ações objetivamente padronizáveis. Portanto, a modalidade de licitação indicada é a concorrência, com critério de julgamento por menor preço, nos termos dos artigos 6º, inciso XXXVIII, 17, § 2º, e 34, todos da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Considerando o conjunto de todos os elementos de forma integrada que compõem o presente Termo, se espera que a solução pretendida atenda de forma eficiente e eficaz todas as necessidades da demanda.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Por se tratar de uma obra, sempre que possível, a contratada deverá priorizar sistemas produtivos que gerem serviços sustentáveis, respeitando as normas vigentes. O descarte adequado dos resíduos de obra estará a cargo da contratada.

Os requisitos da contratação envolvem a documentação prevista na Lei Federal nº 14.133/2021, notadamente as habilitações de praxe em âmbito jurídico, técnico, fiscal, social e trabalhista e econômico-financeira de que trata o art. 62, com algumas exigências adicionais, sob pena de inabilitação, à medida que se está diante de obra. A Contratada deverá apresentar certidão de registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) da empresa e de seu responsável técnico pela execução da obra, com prazo de validade em vigor. Em caso de expedição por Conselhos de outras regiões, deverá haver o visto do respectivo conselho sediado no Estado do Rio Grande do Sul, sem prejuízo do disposto no item que trata de outras exigências previstos nesse termo de referência.

A garantia da obra deverá ser de 10% (dez por cento), nos termos do art. 98 da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando a relevância sobretudo social da obra, a fim de aplacar, ainda que de forma parcial, com a maior celeridade possível, o déficit habitacional do Município de Dom Feliciano, assegurando condições dignas de moradia para os futuros beneficiários, visando-se, assim, a uma maior proteção do interesse público contra eventuais inadimplementos.

Nos termos do art. 96, a garantia correspondente a 10% (dez por cento) do valor do contrato poderá ser prestada em uma das seguintes modalidades: caução em dinheiro ou títulos da dívida pública, seguro-garantia ou fiança bancária.

Adicionalmente, a contratada deverá fornecer garantia mínima de cinco anos contra vícios e defeitos na fabricação e execução, a contar do termo de recebimento definitivo da obra. Tal garantia abrange vícios ocultos ou defeitos, que possam comprometer a solidez e segurança das unidades habitacionais, que abrigarão 20 famílias, restando a Contratada integralmente responsável por todos os encargos decorrentes da necessidade de reparo, correção, remoção, reconstrução ou substituição de partes que apresentarem vícios ou defeitos dentro do prazo de garantia, sem ônus adicionais para a Administração.

É de suma importância que os interessados em participar no Edital de Licitação realizem vistoria no local da obra antes de participar da licitação.

4. EXECUÇÃO DA OBRA:

O prazo da execução dos serviços correrá conforme o Cronograma de Desembolso do projeto.

Os valores contratados poderão ser reajustados com o andamento da obra, no caso de ocorrência de inviabilidades técnicas ou alterações de execução, dependendo de requisição formal da contratada ou da fiscalização.

Os serviços serão executados em área de propriedade do Município, pertencente ao patrimônio da Prefeitura Municipal, localizada no perímetro urbano da cidade.

Verificada a desconformidade de algum dos serviços, a contratada deverá promover as correções necessárias no prazo máximo de 5 (cinco) dias do apontamento da fiscalização, sujeitando-se às penalidades previstas no edital e no contrato.

As particularidades e exigências na execução dos serviços discriminados estão abordadas no Memorial Descritivo e na Planilha Orçamentária, devendo ser observadas as composições base SINAPI (ou seja, exigências da tabela analítica), bem como as Composições anexas ao projeto.

5. PRAZOS

O prazo de execução da obra será de 48 (quarenta e oito) meses, conforme cronograma físico-financeiro aprovado pela Administração. A mobilização deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias corridos após a emissão da Ordem de Serviço, admitindo-se suspensão ou prorrogação em casos devidamente justificados. Os pagamentos serão efetuados conforme medições técnicas dos serviços executados, observando-se o prazo de

até 5 (cinco) dias após a conclusão de cada etapa e a apresentação da documentação exigida.

- Comprovação da matrícula da obra (Cadastro Específico do INSS - CEI);
- Cópia das Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRTs) dos profissionais envolvidos;
- Comprovação, durante toda a execução do contrato, de manutenção das condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- Comprovação da prestação da garantia contratual, e respectiva manutenção durante toda a vigência contratual, mediante endosso da seguradora, inclusive em caso de aditivo;
- Guias de Recolhimento da Previdência Social (GRPS/GPS) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS/GFIP);
- Guia de recolhimento do Imposto Sobre Serviços (ISS) e Imposto de Renda de Pessoa Jurídica (IRPJ), com destaque da retenção na nota fiscal, conforme legislação municipal;
- Declaração da empresa, assinada por contador e administrador, atestando a regularidade contábil;
- Nota Fiscal em nome da Contratada, discriminando detalhadamente os serviços executados, o período de execução e o valor da parcela, aplicando-se a retenção;
- Comprovação dos salários pagos aos empregados, mediante folha de pagamento;
- Laudo de recebimento da etapa, emitido pelo fiscal do contrato.

Já em relação à última parcela, devem ser apresentados os demais documentos e, adicionalmente, a Certidão Negativa de Débito/INSS referente à obra executada, pendente o laudo de recebimento definitivo da obra. A não apresentação de quaisquer documentos obstará o pagamento.

6. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DE CONTRATO:

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133/2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para a Administração Pública, disciplinando os procedimentos de gestão e fiscalização contratual.

O Gestor e Fiscalizador do Contrato serão os servidores indicados pelo Município de Dom Feliciano.

Dentre as responsabilidades do fiscal ou fiscais, está a necessidade de anotar, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, inclusive quando de seu fiel cumprimento, determinando o que for necessário para a regularização de eventuais faltas ou defeitos observados.

Não será aceito, no momento da execução da obra, materiais de especificação diferente daquela constante da proposta vencedora.

Cabe ao fiscalizador proceder à fiscalização dos itens recebidos, quanto à quantidade, qualidade, compatibilidade com as características ofertadas na proposta e demais especificações que se fizerem necessárias, conforme previsto no art. 117, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Os fiscais estão investidos no dever de recusar, em parte ou totalmente, o material ou serviço que não satisfaça as especificações estabelecidas ou que seja entregue/executado fora dos dias e horários preestabelecidos, conforme dispõe o art. 140, § 1º da Lei Federal nº 14.133/2021.

As irregularidades constatadas deverão ser comunicadas ao Secretário da pasta, no prazo máximo de 2 dias, sem prejuízo de o próprio fiscal notificar a contratada para adotar as providências necessárias para correção ou, quando for o caso, recomendar ao Secretário a instauração de processo para a aplicação das penalidades cabíveis.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

O pagamento da obra ocorrerá de acordo com o Cronograma de Desembolso, que é peça integrante do projeto. Após a execução dos serviços, a Fiscalização elaborará o Boletim de Medição que atestará a execução dos serviços, e encaminhará tal documento para que a contratada elabore a nota fiscal, a qual será encaminhada para procedimento de liquidação e pagamento.

Os prazos para pagamento correrão conforme o Contrato, e só passam a contar da apresentação de toda a documentação constante em contrato, por parte da empresa contratada.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO PRESTADOR DE SERVIÇO:

O critério da escolha do fornecedor será pelo menor valor proposto sendo que o mesmo deverá atuar no ramo pertinente ora contratado e estar com a habilitação jurídica e fiscal apta para atuar no objeto contratado, bem como comprovar a saúde financeira da empresa, a fim de garantir que a empresa possua a capacidade financeira de concluir a obra no prazo estabelecido.

A documentação relativa à qualificação técnico-profissional e técnico-operacional será restrita a:

- a) **Certificado de Inscrição e Regularidade da PESSOA JURÍDICA** junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou do Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU). Obs.: Caso a licitante vencedora apresente o Certificado de Inscrição e Regularidade junto ao CREA/CAU o qual não seja da circunscrição do Estado do Rio Grande do Sul, para assinatura do contrato, este deverá receber o visto do CREA/RS/CAU/RS conforme Resolução nº. 266/97, artigo 4º., CONFEA.
- b) **Certificado de Inscrição e Regularidade do PROFISSIONAL RESPONSÁVEL TÉCNICO DA LICITANTE**, junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou junto ao Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU), em nome da Pessoa Jurídica licitante; Obs.: Caso a licitante vencedora apresente o Certificado de Inscrição e Regularidade junto ao CREA/CAU o qual não seja da circunscrição do Estado do Rio Grande do Sul, para a assinatura do contrato este deverá receber o visto do CREA/RS/CAU/RS conforme Resolução nº. 266/97, artigo 4º., CONFEA.
- c) Prova de a empresa possuir, no quadro funcional permanente, **profissional de nível superior detentor de atestado de capacidade técnica**, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU), **acompanhado da respectiva Certidão de Acervo Técnico – CAT**, comprovando que o **profissional executou** satisfatoriamente obras e/ou serviços com características semelhantes, em conformidade com as parcelas de maior relevância do objeto da licitação.
- d) A comprovação de vínculo poderá ser realizada mediante estatuto ou contrato social, Carteira de Trabalho e Previdência Social – CTPS ou simples contrato de trabalho.
- e) Prova de a empresa licitante possuir, **atestado de capacidade técnica**, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU), **acompanhado da respectiva Certidão de Acervo Técnico – CAT**, comprovando que a **empresa licitante executou** satisfatoriamente obras e/ou serviços com características semelhantes, em conformidade com as parcelas de maior relevância do objeto da licitação.
- f) O atestado deverá estar acompanhado da certidão de registro no CREA ou CAU em nome do Responsável Técnico pela obra, porém deverá constar na certidão do CREA ou CAU o nome da empresa licitante como contratada.

7.1 Outras exigências

As licitantes deverão apresentar, para cada parcela de maior relevância técnica da obra, no mínimo 01 (um) atestado de capacidade técnica emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando a execução de empreendimento de características e porte compatíveis com o objeto licitado, não sendo admitido o somatório de atestados para fins de comprovação dos quantitativos mínimos exigidos. A comprovação deverá corresponder, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) da área total prevista para as 20 unidades habitacionais a serem executadas no Município de Dom Feliciano, da seguinte forma:

Item	Descrição da Parcela	Metragem
1	Edificações - Arquitetônico	534,10 m ²
2	Estruturas de concreto armado	
3	Fundações superficiais	
4	Instalações Elétricas em Baixa Tensão	
5	Instalações hidrossanitárias em edificações	
6	Cobertura e impermeabilização	

A licitante deverá comprovar possuir, em seu quadro permanente, na data prevista para apresentação da proposta, profissional(is) legalmente habilitado(s) nas áreas de engenharia civil e/ou arquitetura, devidamente registrados no CREA ou CAU, detentores de atestado(s) de responsabilidade técnica acompanhado(s) da respectiva Certidão de Acervo Técnico – CAT, compatíveis com as parcelas de maior relevância da obra.

O vínculo do(s) profissional(is) com a licitante deverá ser comprovado mediante apresentação de CTPS, contrato social ou estatuto social, no caso de sócio, ou contrato de prestação de serviços contendo cláusula de compromisso de vinculação futura, em conformidade com o art. 67, §8º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Os profissionais indicados para fins de comprovação de capacidade técnico-profissional poderão ser substituídos durante a execução contratual por outros de experiência equivalente ou superior, desde que previamente aprovados pela Administração Municipal, mediante análise curricular e do respectivo acervo técnico, nos termos do art. 67, §6º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Será exigida visita técnica ao local da obra, previamente agendada, a ser realizada até 03 (três) dias úteis antes da sessão pública de julgamento, com emissão do respectivo Atestado de Visita Técnica, objetivando comprovar o pleno conhecimento das condições locais e dos fatores que possam influenciar a execução dos serviços. Alternativamente, a licitante poderá apresentar declaração formal de renúncia à visita técnica, firmada pelo responsável legal e/ou responsável técnico, assumindo integral responsabilidade pelo conhecimento das condições da obra, sem direito a pleitos posteriores de reequilíbrio econômico-financeiro ou prorrogação de prazo decorrentes de eventual desconhecimento.

A qualificação econômico-financeira das licitantes deverá observar os índices estabelecidos no Decreto Municipal nº 3.273/2015, alterado pelo Decreto Municipal nº 4.786/2023, especialmente quanto aos indicadores de liquidez instantânea, liquidez corrente, liquidez geral, gerência de capitais de terceiros e grau de endividamento.

A licitante deverá comprovar patrimônio líquido ou capital social mínimo correspondente a 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação, nos termos do art. 69, §4º, da Lei Federal nº 14.133/2021, como forma de assegurar capacidade financeira compatível com a execução do objeto.

Será exigida garantia de proposta correspondente a 1% (um por cento) do valor estimado da contratação, nos termos do art. 58 da Lei Federal nº 14.133/2021, devendo a comprovação do recolhimento ser apresentada juntamente com a proposta comercial, sob pena de desclassificação.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

O valor total estimado para a obra é de **R\$ 3.178,989,59**, havendo adicionalmente o valor de R\$ 70.000,00 a título de contrapartida, na forma de serviços, tendo como base de preços a Tabela SINAPI, competência 01/2026, e cotação de preços de fornecedores locais, realizada pela responsável técnica pelo projeto e orçamento da obra.

10. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

A dotação orçamentária será dada pelo setor de contabilidade no procedimento de requisição de compra.

11. CONCLUSÃO

Recomenda-se o prosseguimento do certame licitatório em conformidade com as diretrizes técnicas e administrativas ora estabelecidas, mediante elaboração do edital, contemplando integralmente as exigências técnicas, operacionais e a matriz de riscos proposta. A gestão e fiscalização contratual deverão ser exercidas de forma contínua e rigorosa por equipe técnica devidamente habilitada, visando assegurar a fiel execução contratual, a observância das condições pactuadas e a preservação do interesse público.

Dom Feliciano, 27 de maio de 2026.

Wagner da Silva Santos
Engenheiro Civil – CREA/RS 243.160