



ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1 Contratação semi-integrada de empresa especializada para a elaboração dos projetos executivos e a execução das obras de construção de 40 (quarenta) unidades habitacionais unifamiliares térreas, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS SUB-50, em conformidade com a Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32, de 04 de junho de 2024, com as exigências da Caixa Econômica Federal, com a Lei nº 14.133/2021 e demais normas técnicas e legais aplicáveis.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 A presente contratação tem por finalidade promover o direito à moradia digna a famílias em situação de vulnerabilidade social, contribuindo para a redução do déficit habitacional do Município de Pilar do Sul.

2.2 O Estudo Técnico Preliminar (ETP) demonstrou que a implantação de unidades habitacionais em área previamente disponibilizada pelo Município, dotada de infraestrutura urbana básica, constitui a solução mais vantajosa sob os aspectos técnico, econômico e social.

2.3 A contratação visa à construção de unidades habitacionais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub-50, abrangendo a elaboração e compatibilização dos projetos executivos, a execução integral das obras e o cumprimento dos procedimentos técnicos e administrativos necessários à entrega do empreendimento aos beneficiários.

2.4 Considerando que o Município disponibilizará Projeto Básico Referencial elaborado pela Caixa Econômica Federal, faz-se necessária a contratação de empresa especializada para a análise crítica, compatibilização e eventual complementação desse projeto, bem como para a elaboração dos projetos executivos e a execução das obras, assegurando a conformidade com as normas técnicas vigentes, com as diretrizes do Programa MCMV – FNHIS Sub-50 e com os requisitos dos órgãos de controle, de modo a reduzir riscos de falhas técnicas, retrabalhos, atrasos e custos adicionais.

2.5 A contratação também se justifica pelo caráter técnico-especializado do objeto, que demanda equipe multidisciplinar legalmente habilitada e experiência comprovada na execução de empreendimentos habitacionais de porte e complexidade compatíveis, não sendo possível à Administração absorver integralmente tais atribuições com sua estrutura técnica interna, sem prejuízo à qualidade, aos prazos e à adequada aplicação dos recursos públicos.



3. REGIME DE CONTRATAÇÃO

3.1 A contratação será realizada sob o **REGIME DE CONTRATAÇÃO SEMI-INTEGRADA**, conforme art. 46, §2º, da Lei nº 14.133/2021, no qual a Administração fornece projeto básico referencial e a contratada é responsável pela elaboração dos projetos executivos, definição das soluções técnicas e execução integral da obra.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

4.1 A presente contratação tem por objeto a execução de 40 (quarenta) unidades habitacionais de interesse social, a serem implantadas em terreno disponibilizado pelo Município de Pilar do Sul, com base em projeto básico referencial, o qual servirá exclusivamente como diretriz inicial para a elaboração dos projetos executivos e para a definição das soluções técnicas definitivas, nos termos do regime de contratação semi-integrada.

4.2 Os serviços deverão ser desenvolvidos com base no projeto básico referencial disponibilizado pela Administração, que constituirá diretriz inicial para a elaboração dos projetos executivos e para a definição das soluções técnicas e metodológicas de execução das obras.

4.3 Compete à contratada realizar análise crítica do projeto básico referencial, verificando sua conformidade com a Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32, de 4 de junho de 2024, e demais normativos aplicáveis, identificando eventuais inconsistências e propondo as soluções técnicas adequadas. Para tanto, a contratada deverá executar, no mínimo, as seguintes atividades:

- Análise crítica do projeto básico referencial;
- Realização de estudos e levantamentos técnicos preliminares, incluindo investigações geotécnicas;
- Elaboração, revisão à pedido da Administração e compatibilização dos projetos executivos de todas as disciplinas necessárias;
- Submissão dos projetos executivos à aprovação da Administração, para fins de verificação de conformidade;
- Execução integral das obras, compreendendo o fornecimento de materiais, equipamentos, mão de obra e insumos;
- Obtenção habite-se em cooperação com a Administração ;
- Elaboração do projeto as built, do manual do proprietário e da documentação técnica final.

4.4 Todos os serviços deverão atender integralmente às Normas Técnicas Brasileiras (ABNT) aplicáveis, às diretrizes e requisitos técnicos do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub-50, às



normas construtivas vigentes no Município de Pilar do Sul – SP, bem como às Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho, em especial a NR-5 e a NR-18.

4.5 A contratada deverá providenciar a emissão das correspondentes ARTs ou RRTs relativas a cada projeto e serviço executado, assegurando a responsabilidade técnica dos profissionais legalmente habilitados.

4.6 O projeto básico e a planilha orçamentária fornecidos pela Administração possuem caráter referencial e estimativo, destinando-se exclusivamente à definição do valor de referência da licitação, cabendo à contratada a elaboração dos projetos executivos, a definição das soluções técnicas e dos quantitativos definitivos, assumindo os riscos inerentes às escolhas adotadas, conforme **Matriz de Risco** anexa.

4.7 A Administração reserva-se o direito de solicitar ajustes, revisões ou complementações técnicas nos projetos executivos apresentados, sempre que verificada a necessidade de adequação às diretrizes do projeto básico referencial, às normas técnicas aplicáveis, à legislação vigente ou às exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub-50, devendo a contratada promover as correções solicitadas sem ônus adicional, desde que não caracterizem alteração do escopo contratual.

4.8 A solicitação de ajustes ou revisões pela Administração não implica corresponsabilidade técnica pelas soluções adotadas, permanecendo a responsabilidade integral da contratada pelos projetos executivos elaborados e pela execução das obras.

4.9 O descumprimento de quaisquer das exigências previstas neste item caracterizará inadimplemento contratual, sujeitando a contratada às penalidades previstas no contrato e na Lei nº 14.133/2021, podendo, ainda, ensejar a suspensão da execução dos serviços até a completa regularização das pendências identificadas, sem prejuízo das demais medidas administrativas cabíveis.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 Este item estabelece os requisitos necessários para a contratação, com o objetivo de assegurar o atendimento à necessidade administrativa e garantir a qualidade, segurança e conformidade da obra com às normas vigentes.

5.1.1 Qualificação Técnica

A empresa contratada deverá comprovar experiência prévia na execução de obras de construção civil, preferencialmente em projetos de tipologia semelhante. Essa comprovação poderá se dar por meio de atestados de capacidade técnica emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente registrados no CREA ou no CAU.



5.1.2 Capacidade Operacional

Deverá ser comprovada a existência de equipe técnica qualificada e estrutura operacional compatível com a execução dos serviços, incluindo maquinário, equipamentos, materiais e pessoal técnico necessário.

5.1.3 Regularidade Fiscal e Trabalhista

A licitante deverá apresentar documentação atualizada que comprove sua regularidade fiscal e trabalhista, incluindo:

- Certidão Negativa de Débitos (CND) da Receita Federal;
- Certificado de Regularidade do FGTS;
- Comprovante de regularidade perante o INSS;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

5.1.4 Visita Técnica

Será facultada às empresas interessadas a realização de visita técnica ao local da obra, visando o pleno conhecimento das condições existentes. Alternativamente, poderá ser apresentada uma declaração formal, conforme previsto no art. 63, §3º da Lei nº 14.133/2021, atestando que a empresa conhece o local e as condições para execução dos serviços.

5.1.5 Subcontratação

Será permitida a subcontratação parcial dos serviços, desde que previamente autorizada pela Administração e observado o disposto no art. 122 da Lei nº 14.133/2021. A subcontratação deverá estar acompanhada das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme a natureza dos serviços subcontratados.

Havendo intenção de subcontratação de serviços por parte da empresa contratada, deverá ser previamente solicitada formalmente para a contratante, cabendo a segunda parte avaliar tal possibilidade e autorizar ou negar tal solicitação. O contratado apresentará à Administração a documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do processo correspondente, nos termos do parágrafo 1º, Art. 122, da Lei 14.133/2021.

5.1.6 Garantia Contratual

A empresa vencedora deverá apresentar garantia contratual, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, em percentual a ser definido no edital, para assegurar a fiel execução do contrato. A garantia deverá cobrir falhas, defeitos e vícios construtivos durante o prazo legal de responsabilidade técnica.



Nos termos do parágrafo 5º, Artigo 59 da Lei 14.133/2021, será exigida garantia adicional do licitante vencedor cuja proposta for inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração, equivalente à diferença entre este último e o valor da proposta, sem prejuízo das demais garantias exigíveis.

5.1.7 Registro Técnico

A empresa contratada deverá providenciar:

- Anotações de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), nos termos da Lei nº 6.496/1977; e/ou
- Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), nos termos da Lei nº 12.378/2010, conforme a natureza dos serviços contratados.

Esses documentos devem abranger todos os projetos e execuções envolvidos, incluindo os projetos elétrico, hidrossanitário e demais complementares, elaborados e acompanhados por profissionais legalmente habilitado.

6. FORMA DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1 Este item estabelece as condições de execução do contrato, indicando local, prazos, regime de execução, critérios de aceitabilidade e procedimentos de recebimento, de modo a assegurar a obtenção dos resultados pretendidos pela Administração.

6.1.1 Locais de Execução da Obra

A execução do objeto ocorrerá em imóveis devidamente registrados em nome do Município de Pilar do Sul, conforme descrito a seguir:

- **Matrícula nº 10.662** – CRI Pilar do Sul – Área institucional (CDHU – D), a ser previamente desafetada, destinada à construção de 10 (dez) unidades habitacionais, localizada na Rua José Batista Machado, Bairro Jardim Pinheiro;
- **Matrícula nº 1.327** – CRI Pilar do Sul – Gleba A – 2A (ao lado da Escola Eleni Barros Trindade), destinada à construção de 15 (quinze) unidades habitacionais, localizada na Rua Sebastião Francisco de Toledo, Bairro Campo Grande;
- **Matrícula nº 8.453** – CRI Pilar do Sul – Gleba I (parte de área maior do Recinto de Festas “Chico Mineiro”), destinada à construção de 15 (quinze) unidades habitacionais, localizada na Rua Sebastião Francisco de Toledo, Bairro Jardim Pinheiro.

Os imóveis serão previamente submetidos aos procedimentos de desmembramento, com abertura de matrículas individualizadas para cada lote. No caso da Matrícula nº 10.662, será necessária a prévia



desafetação da área. Compete ao Município a prática dos atos dominiais, urbanísticos e administrativos de sua competência.

Compete à contratada realizar a demarcação física dos 40 (quarenta) lotes, assegurando que os terrenos estejam devidamente identificados e individualizados antes do início das obras.

6.2 Prazo de execução

6.2.1 O prazo global para execução do objeto será de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da ordem de serviço, observados o cronograma físico-financeiro de referência e os os marcos estabelecidos no quadro a seguir:

Item	Meta	Início (Meses)	Término (meses)	Duração
1	Elaboração, aprovação e entrega dos Projetos Executivos e Complementares, incluindo a elaboração, revisão (À pedido da Administração), compatibilização e detalhamento de todas as disciplinas técnicas necessárias à execução do empreendimento, bem como a apresentação dos demais documentos técnicos e administrativos pertinentes, conforme exigências da Administração Pública e da Caixa Econômica Federal.	0	4	4 MESES
2	Execução das obras, compreendendo a realização integral dos serviços de construção civil.	4	22	18 MESES
2.1	Entrega das unidades habitacionais, incluindo a execução das ligações definitivas junto às concessionárias de serviços públicos, a obtenção do Habite-se e a regularização da obra perante os órgãos competentes.	22	24	2 MESES (FINAIS)
2.2	Entrega dos projetos "As Built" e do Manual do Proprietário, contemplando o registro fiel da obra executada e as orientações técnicas necessárias à adequada utilização, operação e manutenção das unidades habitacionais.	22	24	2 MESES (FINAIS)

6.2.2 A Administração fornecerá cronograma físico-financeiro de referência, contendo os marcos e prazos globais do empreendimento. Após a aprovação dos projetos executivos, caberá à contratada elaborar e apresentar o cronograma executivo detalhado, podendo replanejar as etapas e sequências de execução, desde que mantidos os prazos finais e os marcos contratuais, devendo o cronograma ser submetido à análise e aprovação da Administração Pública antes do início da execução das obras.

6.2.3 A execução das obras somente poderá ser iniciada após o aceite formal dos projetos executivos e complementares. Caso o aceite ocorra em prazo inferior ao inicialmente previsto, a execução poderá ser antecipada, mediante autorização expressa da Administração, sem alteração dos prazos finais contratuais.

6.3 Requisitos para Aceitabilidade

Os serviços executados deverão atender rigorosamente às especificações constantes dos projetos executivos aprovados, do memorial descritivo e dos demais documentos técnicos integrantes do contrato.

Os materiais empregados deverão:



- atender às normas técnicas vigentes da ABNT e demais regulamentações aplicáveis;
- apresentar prazo de validade compatível;
- estar devidamente acondicionados, garantindo sua integridade e qualidade até a aplicação.

A aceitabilidade dos serviços será avaliada com base na conformidade técnica, qualidade da execução, durabilidade, segurança, desempenho e acabamento das obras.

6.4 Recebimento Provisório e Definitivo

6.4.1 O recebimento dos serviços observará o disposto nos arts. 140 e 141 da Lei nº 14.133/2021, compreendendo as seguintes etapas:

Recebimento Provisório:

Será realizado após a conclusão dos serviços, em até 15 (quinze) dias da comunicação escrita do contratado, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante verificação preliminar da conformidade com o contrato, incluindo inspeções, testes e análise documental. Eventuais pendências ou não conformidades deverão ser corrigidas pela contratada no prazo fixado pela Administração.

Recebimento Definitivo:

Será formalizado após o período de observação, não superior a 90 dias, e a correção integral das pendências apontadas no recebimento provisório, desde que comprovada a conformidade técnica e funcional do objeto.

O recebimento definitivo se dará por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

Para fins de recebimento definitivo, a contratada deverá apresentar, no mínimo:

- projetos “as built”, devidamente assinados pelo responsável técnico;
- comprovação das ligações definitivas de água, energia elétrica, esgoto e demais serviços públicos, quando aplicável;
- Certidão de Habite-se, podendo, à critério da Administração, ser emitida de forma parcial, ou seja, por unidade habitacional concluída em sua totalidade e apta à utilização;
- Certidão Negativa de Débitos Previdenciários (CND) específica da obra, vinculada à matrícula CEI ou CNO;
- Manual do Proprietário, contendo orientações de uso, operação e manutenção, garantias de materiais e serviços, em quantidade correspondente ao número de unidades habitacionais acrescido de duas vias, além do respectivo arquivo digital;



- comprovação de baixa da matrícula da obra junto ao INSS, quando aplicável.

A ausência ou irregularidade de qualquer dos documentos exigidos implicará a suspensão do recebimento definitivo até a completa regularização.

O objeto do contrato poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando estiver em desacordo com o contrato.

O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança da obra ou serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

Os prazos e os métodos para a realização dos recebimentos provisório e definitivo serão definidos em regulamento ou no contrato.

Salvo disposição em contrário constante do edital ou de ato normativo, os ensaios, os testes e as demais provas para aferição da boa execução do objeto do contrato exigidos por normas técnicas oficiais correrão por conta do contratado.

Em se tratando de projeto de obra, o recebimento definitivo pela Administração não eximirá o projetista ou o consultor da responsabilidade objetiva por todos os danos causados por falha de projeto.

Em se tratando de obra, o recebimento definitivo pela Administração não eximirá o contratado, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, admitida a previsão de prazo de garantia superior no edital e no contrato, da responsabilidade objetiva pela solidez e pela segurança dos materiais e dos serviços executados e pela funcionalidade da construção, da reforma, da recuperação ou da ampliação do bem imóvel, e, em caso de vício, defeito ou incorreção identificados, o contratado ficará responsável pela reparação, pela correção, pela reconstrução ou pela substituição necessárias.

7. GESTÃO DO CONTRATO

7.1 Este item descreve como será realizado o acompanhamento e a fiscalização da execução contratual, conforme às normas da Administração Municipal de Pilar do Sul.

7.1.1 Quantidade de Fiscais e Gestor

Será designado:

- 1 (um) fiscal de contrato, responsável pela fiscalização técnica da execução dos serviços;
- 1 (um) gestor de contrato, responsável pela supervisão administrativa e pelo cumprimento das cláusulas contratuais.
- 1 (um) gestor administrativo, responsável por garantir o cumprimento técnico, administrativo e jurídico de todas as cláusulas, acompanhando o ciclo de vida do contrato (da elaboração ao encerramento).



7.1.2 Forma de Fiscalização

A fiscalização será realizada presencialmente, com visitas técnicas periódicas ao canteiro de obras.

O fiscal verificará:

- A conformidade dos serviços com o projeto e as especificações técnicas;
- A qualidade e a procedência dos materiais utilizados;
- O cumprimento das normas de segurança do trabalho;
- A aderência ao cronograma físico-financeiro.

O gestor do contrato acompanhará os aspectos administrativos e financeiros, garantindo o cumprimento dos prazos, das metas estabelecidas e das obrigações contratuais.

7.1.3 Documentos Exigidos do Contratado

Para fins de controle e acompanhamento, o contratado deverá apresentar periodicamente:

- a) Cronograma físico-financeiro atualizado;
- b) Relatórios de execução das etapas da obra, com fotos e descrição dos serviços realizados;
- c) Notas fiscais de materiais e serviços utilizados;
- d) Comprovantes de pagamento a fornecedores e subcontratados;
- e) Certificados de garantia dos materiais aplicados;
- f) Outros documentos que venham a ser solicitados pelo fiscal ou gestor, visando comprovar a regularidade e qualidade dos serviços executados.

7.1.4 Periodicidade da Fiscalização

A fiscalização será contínua e sistemática, com visitas semanais ou quinzenais, conforme o ritmo da obra. As inspeções técnicas serão agendadas previamente, a fim de garantir a presença do responsável técnico da contratada.

O gestor realizará acompanhamento periódico da evolução contratual por meio de reuniões, análise de documentos e verificação do cumprimento das obrigações legais, técnicas e financeiras.

7.1.5 Comunicação e Registro de Ocorrências

Qualquer irregularidade ou desvio detectado durante a fiscalização será comunicado à contratada mediante relatório de não conformidade. Todos os registros de ocorrências serão documentados para fins



de análise, controle e eventual aplicação de medidas corretivas ou penalidades, conforme previsto no contrato e na legislação vigente.

O gestor de contrato será informado de todas as ocorrências relevantes e atuará na coordenação das ações corretivas junto à contratada.

8. CRITÉRIO DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

8.1 As medições serão realizadas por meio da Planilha de Levantamento de Eventos (PLE), estruturada com base no cronograma físico-financeiro aprovado após a conclusão dos projetos executivos, compatibilizando os eventos de medição com as soluções técnicas e quantitativos efetivamente adotados.

8.2 As medições serão realizadas com base nos serviços efetivamente executados, devidamente verificados pela fiscalização da Administração e em conformidade com os projetos executivos aprovados, sendo vedado o pagamento por serviços não executados ou executados em desconformidade com o contrato.

8.3 Constatadas irregularidades na execução, poderá ser aplicada retenção ou glosa no pagamento, de forma proporcional à inconformidade verificada, sem prejuízo da aplicação das sanções contratuais e legais cabíveis, nos casos em que a contratada:

I – não alcançar os resultados pactuados;

II – deixar de executar os serviços ou executá-los em desacordo com os padrões mínimos de qualidade exigidos;

III – empregar materiais, equipamentos ou recursos humanos em quantidade ou qualidade inferior à prevista contratualmente.

8.4 A utilização da Planilha de Levantamento de Eventos (PLE) não exclui a adoção de outros instrumentos de fiscalização e avaliação da execução contratual pela Administração.

8.5 Ao final de cada etapa da execução contratual, conforme previsto no Cronograma Físico-Financeiro, o Contratado apresentará a medição prévia do evento executado, por meio de planilha e memória de cálculo detalhada.

8.6 Um evento será considerado efetivamente concluído quando os serviços previstos para aquele evento, no Cronograma Físico-Financeiro, estiverem executados em sua totalidade.

8.7 O contratado também apresentará, a cada medição, os documentos comprobatórios da procedência legal dos produtos e subprodutos florestais utilizados naquela etapa da execução contratual, quando for o caso.



8.8 Os pagamentos serão efetuados de forma periódica, de acordo com o avanço físico da obra, com base nas medições devidamente aprovadas pela fiscalização, mediante apresentação da nota fiscal emitida pela contratada, atestada pela Administração.

8.9 A liberação de cada pagamento ficará condicionada ao cumprimento cumulativo dos seguintes requisitos:

- aprovação da medição, conforme critérios estabelecidos neste Termo de Referência;
- apresentação da documentação exigida contratualmente, incluindo nota fiscal, relatórios de execução, garantias e demais obrigações acessórias;
- os pagamentos estarão condicionados à efetiva liberação dos recursos pelo Concedente, conforme previsto no convênio, constituindo tal evento risco alocado à contratada, nos termos da **Matriz de Risco** anexa, não caracterizando inadimplemento da Administração, sem prejuízo da preservação do equilíbrio econômico-financeiro nas hipóteses legalmente admitidas.
- A contratada declara-se ciente de que deverá garantir a plena execução do objeto contratado, independentemente do cronograma de liberação dos recursos pelo Concedente, assumindo tal risco nos termos da Matriz de Risco, não podendo a execução dos serviços ficar condicionada ao repasse financeiro, ressalvadas as hipóteses legais de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro.

A contratada obriga-se ao correto encaminhamento das medições, faturas e demais documentos decorrentes do presente contrato, sendo tais procedimentos realizados através do sistema de protocolo digital *Flowdocs* <<https://pilardosul.flowdocs.com.br:2096/public/home>>, de forma a evitar extravios que possam implicar morosidade ou até suspensão na liquidação de compromissos e obrigações por parte da prefeitura municipal de Pilar do Sul.

Para as medições de obra e solicitação de pagamento, a contratada deverá protocolar junto à Prefeitura, via sistema de protocolo digital, o requerimento, a planilha de medições, o relatório fotográfico, todos assinados pelo responsável técnico e representante da empresa contratada, documentos que comprovem a regularidade trabalhista dos funcionários, além de outros que se façam necessários exigidos pela contratante. As medições serão realizadas em conformidade com o cronograma físico – financeiro e aferidas pelo departamento técnico da contratante.

A contratante poderá determinar datas limites para o envio dos pedidos de medições, a fim de não prejudicar o calendário de pagamentos da Prefeitura de Pilar do Sul-SP.



9. SELEÇÃO DO FORNECEDOR

9.1 Requisitos de Qualificação:

A qualificação dos licitantes observará os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e competitividade, nos termos dos artigos 67 a 69 da Lei nº 14.133/2021, exigindo-se apenas os elementos estritamente necessários para garantir a execução do objeto com qualidade, segurança e eficiência.

9.1.1 Qualificação Técnica:

A empresa deverá demonstrar qualificação técnica para a elaboração dos projetos executivos e a execução da obra de construção de unidades habitacionais unifamiliares térreas. A qualificação técnica será comprovada mediante a apresentação de atestados de capacidade técnica que demonstrem experiência prévia na execução de obras de edificação habitacional em alvenaria ou em sistemas, subsistemas ou processos construtivos equivalentes com base nos seguintes requisitos:

- a) Registro ou Inscrição no CREA/CAU:** A empresa deverá apresentar o registro ou inscrição atualizado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).
- b) Registro do Profissional Responsável:** O responsável pela execução dos serviços deverá possuir registro atualizado no CREA ou CAU. Caso o profissional pertença a outra região, será exigida a apresentação de registro ou inscrição no CREA/CAU do estado de São Paulo para fins de assinatura do contrato.
- c) Instalações e Equipamentos:** A empresa deverá fornecer uma relação das instalações, equipamentos e maquinários adequados e disponíveis para a realização do objeto licitado, ou uma declaração de disponibilidade dos equipamentos necessários para execução dos serviços.
- d) Equipe Técnica:** Para fins de habilitação, a empresa licitante deverá comprovar a existência de responsável técnico legalmente habilitado, devidamente registrado no respectivo conselho profissional competente (CREA ou CAU), nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, sendo vedada a exigência de composição mínima detalhada de equipe técnica nesta fase, de modo a preservar a ampla competitividade do certame.

A comprovação da disponibilidade da equipe técnica necessária à execução do objeto será exigida como condição para a assinatura do contrato ou previamente ao início da execução, ocasião em que a contratada deverá apresentar a relação nominal dos profissionais que integrarão a equipe técnica, com a indicação da respectiva qualificação, experiência profissional e registros junto aos conselhos de classe competentes.



Para a fase de execução contratual, a contratada deverá disponibilizar, no mínimo, os seguintes profissionais legalmente habilitados, com os respectivos registros em seus conselhos de classe (CREA ou CAU), responsáveis pelas atividades técnicas inerentes ao objeto:

- 01 (um) profissional de nível superior, legalmente habilitado, responsável pela coordenação, compatibilização e gestão técnica dos projetos, pela condução das reuniões técnicas e pela interlocução com a Administração Pública, sem prejuízo das responsabilidades individuais de cada projetista;
- 01 (um) profissional de nível superior, legalmente habilitado, como responsável técnico pelos projetos elétricos;
- 01 (um) profissional de nível superior, legalmente habilitado, como responsável técnico pelo projeto de fundações;
- 01 (um) profissional de nível superior, legalmente habilitado, como responsável técnico pelo projeto estrutural;
- 01 (um) profissional de nível superior, legalmente habilitado, como responsável técnico pelos projetos de instalações hidráulico-sanitárias;
- 01 (um) profissional de nível superior, legalmente habilitado, como responsável técnico pelos demais projetos civis necessários à execução do objeto.

Além da equipe técnica, a contratada deverá comprovar, após a assinatura do contrato e previamente à emissão da ordem de serviço, que dispõe de equipe de mão de obra qualificada e em quantitativo compatível com o cronograma da obra, apta à execução das 40 (quarenta) unidades habitacionais unifamiliares térreas, composta por profissionais com experiência comprovada na execução de obras de edificação em alvenaria, conforme as exigências deste Termo de Referência.

e) Qualificação Técnico-profissional e Técnico-operacional: Em conformidade com o artigo 67 da Lei nº 14.133/2021, a qualificação técnica tem por finalidade assegurar que a empresa licitante e os profissionais envolvidos possuam experiência comprovada e capacidade adequada para a execução do objeto licitado, garantindo qualidade, segurança e eficiência na execução contratual.

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

- Certidões ou atestados emitidos pelos conselhos profissionais competentes, que demonstrem capacidade técnica e operacional na execução de obras ou serviços de natureza semelhante, com complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior;
- Documentos comprobatórios emitidos na forma do § 3º do artigo 88 da Lei nº 14.133/2021.



Para comprovação da experiência, os atestados deverão evidenciar a execução da parcela de maior relevância do objeto licitado conforme descrito a seguir:

QUADRO 01 – LOTE ÚNICO

Item de relevância	Quantitativo mínimo exigido
Elaboração de projetos executivos e complementares e execução de obra(s) para a construção de casa ou apartamento de padrão de conjunto habitacional, em alvenaria convencional ou sistema construtivo equivalente, com unidades habitacionais de área mínima de 40,00 m ² .	Elaboração de projetos e execução de 20 (vinte) unidades habitacionais, totalizando 800,00 m² de área construída.

Obs.1: As quantidades da tabela acima correspondem a aproximadamente 50% dos serviços a executar.

Obs.2: Não se admitem atestados de fiscalização, supervisão ou coordenação da execução de obras/serviços.

Nos termos das Resoluções CONFEA nº 1.137/2023, CAU nº 243/2023 e CFT nº 273/2024, a comprovação poderá ser feita mediante os seguintes documentos:

E1) Qualificação Técnico-Profissional

Compreende a experiência do profissional habilitado que integra o quadro da empresa. A documentação deverá incluir:

- Certidão de Acervo Técnico-Profissional (CAT ou CAT-A), emitida pelo CREA, CAU ou CFT, conforme o conselho competente, atestando a participação e responsabilidade do profissional na execução de serviços de características semelhantes ao objeto licitado;
- O(s) Atestado(s) de Capacidade Técnica correspondente(s), emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente registrado(s) no conselho competente.
- A empresa deverá comprovar que o(s) profissional(is) detentor(es) da CAT ou CAT-A integra(m) seu quadro permanente na data da licitação, conforme a Súmula nº 23 do TCE-SP.

E2) Qualificação Técnico-Operacional

Refere-se à experiência e capacidade da empresa na execução de obras ou serviços de natureza semelhante. A documentação deverá incluir:



- Preferencialmente, a Certidão de Acervo Operacional (CAO) ou Certidão de Acervo Técnico-Operacional (CAT-O) da empresa, emitida pelo CREA, CAU ou CFT, demonstrando experiência prévia na execução de serviços de natureza, porte e complexidade equivalentes ao objeto licitado.
- Caso a empresa não possua CAO ou CAT-O, poderá ser apresentado a CAT ou CAT-A do profissional, desde que:

1. O profissional a quem pertence a CAT esteja atualmente vinculado à empresa licitante;
2. A certidão indique que a empresa indicada como contratada é a própria licitante que está concorrendo.

Os atestados registrados deverão comprovar a execução das parcelas de maior relevância do objeto, conforme definido na planilha orçamentária e nas especificações técnicas.

f) Vínculo do Responsável Técnico: A empresa deverá comprovar que o responsável técnico indicado possui vínculo com a empresa licitante, mediante a apresentação de um dos seguintes documentos:

- Contrato de trabalho registrado;
- Contrato de prestação de serviços;
- Declaração formal de vínculo empregatício.

g) Atestados de Serviços Semelhantes: A empresa deverá apresentar atestado (s) emitido (s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado, em nome da licitante, que comprovem a execução de serviços semelhantes ao objeto da licitação, em conformidade com a Súmula 24 do TCESP. No atestado registrado no CAT, deverá constar a execução do (s) serviço (s) considerado (s) de maior relevância técnica para a obra - **VER QUADRO 1** .

9.1.2 Qualificação Financeira:

Apresentação de balanços financeiros ou demonstrações contábeis dos últimos exercícios, a fim de verificar a saúde financeira da empresa e sua capacidade de arcar com os custos da obra.

9.1.3 Regularidade Fiscal e Fiscalização:

Certidões negativas de débitos junto à Receita Federal, ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), demonstrando a regularidade fiscal da empresa. Cumprimento das obrigações trabalhistas, com apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).



9.2 Modo de Disputa e Critério de Julgamento:

9.2.1 A disputa será realizada na forma eletrônica, permitindo maior competitividade, transparência e controle no processo licitatório. Os lances serão ofertados em sessão pública virtual, seguindo o modelo de disputa aberta, conforme regulamentação vigente.

9.2.2 A modalidade licitatória adotada será a **Concorrência**, conforme previsto no inciso I do artigo 28 da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista o valor estimado da contratação e a complexidade do objeto, que será executado no regime semi - integrada, nos termos do artigo 46 da mesma Lei.

9.2.3 A seleção do fornecedor será realizada com base no critério de menor preço global, considerando o conjunto de serviços e materiais especificados no Termo de Referência. O julgamento será objetivo e documentado, conforme as disposições do edital e da legislação aplicável.

9.2.4 Em conformidade com os artigos 66 a 69 da Lei nº 14.133/2021, a Administração não exigirá requisitos de habilitação técnica ou econômico-financeira que se mostrem desproporcionais ou irrazoáveis em relação ao objeto da contratação. As exigências serão limitadas ao necessário para garantir a execução do contrato com qualidade, eficiência e segurança, respeitando os princípios da isonomia e da competitividade.

10. ESTIMATIVA DO PREÇO

O custo estimado da contratação é de **R\$ 6.011.031,04 (seis milhões, onze mil, trinta e um reais e quatro centavos)**, apurado com base em projeto básico referencial e planilha orçamentária, destinada exclusivamente à definição do valor de referência da licitação.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A estimativa de preços elaborada no âmbito do presente processo tem por finalidade subsidiar a análise da viabilidade econômico-financeira da contratação, bem como orientar a previsão de recursos no orçamento municipal.

A correspondente dotação orçamentária será providenciada no curso do processo administrativo interno de licitação, em conformidade com o planejamento orçamentário do Município.

A contratação somente poderá ter prosseguimento após a comprovação da existência de dotação orçamentária suficiente e adequada para fazer face às despesas decorrentes do objeto, nos termos da legislação vigente.



12. MATRIZ DE RISCO

Integra o presente Termo de Referência a Matriz de Risco (Anexo V), que define de forma objetiva a alocação dos riscos relacionados a solo, projetos, quantitativos, variação de custos, licenciamento, repasses financeiros e demais eventos supervenientes, conforme art. 46, §3º, da Lei nº 14.133/2021.

13. DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA OBRIGATÓRIA

A Contratada deverá apresentar os documentos listados a seguir, sem prejuízo de outros que se façam necessários à boa execução do objeto contratual ou venham a ser exigidos pela fiscalização, conforme previsto neste Termo de Referência.

Acompanham todos os projetos:

- Memoriais descritivos de todos os projetos
- Especificações técnicas
- ART ou RRT de todos os responsáveis técnicos
- Compatibilização entre projetos
- “As built” (projeto conforme executado)
- Manual de uso, operação e manutenção da edificação

Projetos/documentos exigidos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

Fase	Documento	Conteúdo mínimo
Execução	Arquitetura – Projeto Executivo	Planta baixa cotada;
		Cortes e fachadas;
		Detalhamento construtivo;
		Planta de cobertura;
		Esquadrias (quadro e detalhamento);
		Paginação de pisos e revestimentos;
		Detalhamento de áreas molhadas;
		Adequações às normas de acessibilidade (quando aplicável).
	Projeto Estrutural	Fundação (sapatas, radier, blocos, estacas, conforme solução adotada);
		Estrutura em concreto armado;
		Formas, armações e detalhamentos;
		Memorial de cálculo estrutural;
Projeto de Fundações e Geotecnia	Especificações técnicas.	
	Sondagem SPT;	
	Relatório geotécnico;	
Projeto Elétrico	Dimensionamento das fundações.	
	Iluminação;	
	Tomadas;	
	Quadros de distribuição;	
	Aterramento;	
	Proteção contra choques e surtos;	
Conclusão	Memorial de cálculo e especificações.	
	Projeto “As Built”	Plantas e memoriais atualizados conforme executado.
	Manual do Proprietário	Instruções de uso, operação, garantias manutenção preventiva e responsabilidades do usuário.
	Certidão Negativa de Débitos Previdenciários (CND) da obra	Emitida com base no CNO junto à Receita Federal.

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1 Responsabilidade dos Licitantes:

Os licitantes são responsáveis pela leitura integral do Termo de Referência e pela compreensão de todas as suas cláusulas e condições antes de apresentarem suas propostas.

A participação na licitação implica na aceitação de todas as condições estabelecidas no Termo de Referência e na legislação pertinente.

14.2 Publicidade e Divulgação:

Este Termo de Referência será divulgado de forma ampla e acessível a todos os interessados, garantindo a transparência e a publicidade do processo licitatório.

A divulgação será realizada conforme os procedimentos estabelecidos na legislação de licitações e contratos públicos.

14.3 Vigência do Termo de Referência:



Este Termo de Referência terá vigência até a conclusão do processo licitatório e a contratação do fornecedor vencedor.

Qualquer eventualidade não prevista neste Termo de Referência será resolvida de acordo com a legislação vigente e os princípios da administração pública.

Desta forma, busca-se garantir a lisura, eficiência e transparência do processo licitatório para a construção das unidades habitacionais de interesse social, assegurando a contratação da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

14.4 Integram este Termo de Referência, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

- a) Estudo Técnico Preliminar - ETP;
- b) Matriz de Riscos;
- c) Projetos Técnicos;
- d) Memorial Descritivo;
- e) Planilha Orçamentária;
- f) Cronograma PLE - Eventos;
- g) Cronograma Físico - Financeiro;
- h) Composição do BDI;
- i) Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32, de 04 de junho de 2024;
- j) Termo de Compromisso Nº 987346/2025/MCIDADES/CAIXA

Pilar do Sul/SP, 22 de abril de 2026.

Assinado digitalmente
Rafael Corrêa Mariano
Secretário de Obras, Infraestrutura e Urbanismo