ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

CONCORRÊNCIA PÚBLICA ELETRÔNICA Nº 005/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 145/2026

1. OBJETO

1.1. Constitui o objeto do presente Termo de Referência a Contratação de empresa especializada de engenharia para execução de obra comum na construção de 30 (trinta) unidades habitacionais – Programa Municipal Minha Casa, no Município de Tocantinópolis – TO, de acordo com projetos, especificações do memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro.

1.2. A execução das obras ocorrerá em estrita observância às especificações, quantitativos, critérios de qualidade e exigências estabelecidas neste instrumento, em seus anexos gráficos e planilhas orçamentárias oficiais.

2. DA ESPECIFICAÇÃO / DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO

2.1. Prestação de serviço de engenharia conforme as especificações e condições estabelecidas no quadro abaixo:

ITEM	QTD	UND	DISCRIMINAÇÃO
01	**01**	**Unid.**	**Contratação de empresa especializada de engenharia para execução de obra comum na construção de 30 (trinta) unidades habitacionais no Município de Tocantinópolis – TO, com fornecimento integral de materiais e mão de obra, sob o regime de empreitada por preço global, compreendendo a execução física de:** • **25 (vinte e cinco) Unidades Habitacionais Normais:** com área total construída individual de 48,35 m² e área útil interna de 43,60 m² (Dormitório 01, Dormitório 02, Sala de Estar, Cozinha, Circulação, Banheiro e Área de Serviço externa), em estrito atendimento aos projetos executivos oficiais; • **05 (cinco) Unidades Habitacionais PCD (Acessíveis):** com área total construída expandida individual de 52,62 m² e área útil interna de 52,62 m², contendo Dormitório 01, Dormitório 02, Sala de Estar e Jantar expandida, Cozinha, Banheiro Adaptado, Área de Serviço e rampa de acesso frontal com inclinação de 8,33%, em estrito atendimento à NBR 9050 da ABNT e projetos executivos oficiais.

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

3.1. A presente contratação tem por finalidade atender à demanda por construção de unidades habitacionais populares de interesse social, destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, com o objetivo de reduzir o deficit habitacional existente no Município de Tocantinópolis - TO, por meio do Programa Habitacional Municipal.

3.2. O problema a ser enfrentado consiste na insuficiência de moradias adequadas na municipalidade, situação que impacta diretamente a dignidade e a qualidade de vida da população de baixa renda. Tal realidade acarreta consequências sociais e urbanísticas severas, tais como insegurança habitacional, proliferação de ocupações irregulares, exposição de núcleos familiares a riscos ambientais (como alagamentos sazonais e isolamentos) e severas dificuldades de acesso à infraestrutura básica e ao saneamento.

3.3. Nesse contexto, a construção de 30 (trinta) unidades habitacionais revela-se medida de inequívoco interesse público. A intervenção promove a inclusão social imediata de famílias previamente cadastradas, contribui de forma mensurável para a redução do deficit habitacional crônico e atua preventivamente na melhoria dos indicadores de saúde pública e segurança comunitária. Ademais, a execução da obra favorece o ordenamento do uso e ocupação do solo, permitindo a regularização do território urbano em estrita consonância com o Plano Diretor Municipal, além de gerar reflexos econômicos positivos na cadeia local de fornecimento de insumos e mão de obra civil.

3.4. Considerando a natureza da demanda, a dispersão geográfica das frentes de trabalho nas áreas urbana e rural mapeadas e a alta complexidade técnica dos projetos envolvidos, faz-se indispensável a contratação de empresa especializada em engenharia civil sob o regime de Empreitada por Preço Global.

A Administração Pública Municipal não dispõe, em seus quadros operacionais permanentes, de mão de obra estruturada, logística de canteiro ou maquinários pesados capazes de executar de forma direta edificações residenciais dessa magnitude em um prazo planejado de 300 dias. A contratação técnica de terceiros, regularmente registrados no CREA/CAU, garante que o empreendimento atenda com rigor às normas de engenharia, sob a supervisão do projetista responsável, o Engenheiro Civil Eriqui Augusto Oliveira Sales (CREA N° 324181/D-TO), assegurando a solidez estrutural e a qualidade construtiva das habitações.

3.5. Dessa forma, a contratação pretendida visa assegurar o atendimento de uma necessidade pública essencial, contributing de maneira pragmática para a efetivação do direito social à moradia, previsto no art. 6º da Constituição Federal. O planejamento técnico destaca-se pelo seu caráter inclusivo, prevendo que a construção atenda perfeitamente aos critérios universais de acessibilidade para Pessoas com Deficiência (PCD), assegurando autonomia de tráfego interno, banheiros acessíveis e rampa regulamentar de 8,33% nos lotes específicos.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DIRETRIZES DE PARTICIPAÇÃO

4.1. A presente contratação encontra-se estritamente respaldada na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), e nos Decretos Municipais vigentes regulamentadores da matéria no âmbito do Poder Executivo de Tocantinópolis - TO.

4.2. Fica expressamente vedada a participação de empresas em consórcio neste certame, com fulcro no art. 15 da Lei Federal nº 14.133/2021. A presente vedação justifica-se tecnicamente pelos seguintes motivos regulamentares:

- **Objeto de Natureza Comum e Baixa Complexidade:** A construção das unidades habitacionais adota métodos construtivos tradicionais de engenharia civil (alvenaria de

vedação convencional, coberturas simples e instalações padrão), não demandando tecnologia de ponta, especialização extraordinária ou divisibilidade que justifiquem a união de esforços de mais de uma empresa;

- **Vulto Financeiro Compatível com o Mercado Local:** O valor global estimado de R$ 2.941.939,10 é perfeitamente compatível com o porte operacional de empresas de engenharia de médio porte individualmente consideradas, o que afasta o risco de restrição indevida à competitividade;
- **Ampla Competitividade e Simplificação Contratual:** O mercado regional apresenta elevado número de prestadores aptos a executar integral e isoladamente o objeto licitado. Ademais, a vedação previne a elevação de custos de gerenciamento e minimiza riscos de litígios internos entre consorciadas, assegurando a centralização da responsabilidade técnica e civil em uma única empresa contratada perante a Administração Municipal.

5. DA EXECUÇÃO E DO PRAZO DOS SERVIÇOS

5.1. **Quantidade e Limite de Execução:** O contrato refere-se à execução física e integral de **30 (trinta) unidades habitacionais**, divididas em **25 (vinte e cinco) unidades padrão** e **05 (cinco) unidades adaptadas (PCD)**, não havendo previsão para execução continuada, parcelada além do quantitativo fixado ou prorrogações ordinárias de serviços de caráter continuado.

5.2. O prazo de execução efetiva de todos os serviços de engenharia civil para a entrega das 30 habitações será de **300 (trezentos) dias**, em total harmonia com os desembolsos e metas físicas delimitadas no Cronograma Físico-Financeiro oficial, contados a partir da data de emissão e recebimento formal da respectiva Ordem de Serviço (OS).
5.3. Os serviços deverão ser desenvolvidos em total conformidade com as diretrizes deste Termo de Referência, do Edital, dos Memoriais Descritivos e do conjunto de projetos arquitetônicos e complementares de engenharia fornecidos.
5.4. Fica estabelecido que todas as mobilizações iniciais, instalações provisórias de canteiro, demarcações e locações convencionais de obra com gabaritos corridos pontaleteados correrão por conta e responsabilidade técnica e financeira exclusivas da empresa contratada executora.

6. RECEBIMENTO E ACEITAÇÃO DO OBJETO

6.1. O recebimento do objeto licitado processar-se-á nos estritos termos do Art. 140 da Lei Federal nº 14.133/2021, obedecendo ao seguinte rito administrativo:

a) Provisoriamente: Realizado mensalmente por meio de medições ou ao término físico integral, mediante lavratura de termo assinado pelo engenheiro fiscal ou comissão designada, para fins de verificação detalhada da conformidade física dos serviços executados em relação aos projetos e especificações contratuais;

b) Definitivamente: Executado por servidor ou comissão técnica expressamente autorizada pela autoridade competente, mediante termo circunstanciado que formalize a aceitação integral da obra, após exaustiva verificação de prumos, ensaios tecnológicos e regularidade documental, em até 15 (quinze) dias úteis a contar do recebimento provisório.

6.2. Na hipótese de a verificação técnica a que se refere o item anterior não ser procedida dentro do prazo administrativo fixado, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento definitivo no dia exato do esgotamento do referido prazo legal.
6.3. A Administração Municipal rejeitará peremptoriamente, no todo ou em parte, frentes de serviço, estruturas ou materiais que se apresentem em desacordo com os padrões de engenharia e especificações técnicas exigidas.
6.4. Para ateste final das Notas Fiscais e faturas decorrentes das medições homologadas do cronograma, o Fiscal de Contrato designado efetuará a conferência documental e física em campo, certificando a regularidade de recolhimentos trabalhistas e previdenciários concomitantes da obra, atestando o adimplemento da despesa em até 05 (cinco) dias úteis de sua apresentação regular.

7. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

7.1. Obrigações da CONTRATANTE:

a) Proporcionar todas as condições e facilidades organizacionais indispensáveis para que a empresa contratada possa acessar os lotes descentralizados urbanos e rurais e desempenhar os serviços construtivos sem embaraços;
b) Fornecer à Contratada o acervo completo de projetos executivos de arquitetura, fundações, estruturas, elétricos e hidrossanitários, memoriais e planilhas orçamentárias detalhadas;
c) Exercer a fiscalização diária, contínua e tempestiva dos serviços através de profissional habilitado, anotando em registro próprio as falhas detectadas e notificando formalmente a empresa para correção imediata;
d) Efetuar os pagamentos das faturas decorrentes das frentes mensais medidas e aprovadas, obedecendo à ordem cronológica municipal e aos prazos estipulados neste instrumento.

7.2. Obrigações da CONTRATADA:

a) Manter inalterados os preços propostos, bem como resguardar ativas e válidas, durante todo o ciclo de vida do contrato administrativo, todas as condições jurídicas, fiscais, trabalhistas e financeiras de habilitação exigidas no certame;
b) Executar as obras em perfeitas condições técnicas, respeitando os prazos parciais, as especificações deste Termo de Referência e do Memorial Descritivo, informando de imediato qualquer intercorrência ou fator climático extraordinário impeditivo;
c) Não subcontratar, sub-rogar ou transferir a terceiros, por qualquer meio ou forma, as obrigações principais assumidas nesta empreitada global civil, salvo em parcelas acessórias formalmente autorizadas pela fiscalização municipal;
d) Responsabilizar-se civil, técnica e criminalmente por todos os encargos tributários, fiscais, previdenciários e trabalhistas resultantes da execução do objeto contratado, mantendo o canteiro e os operários protegidos sob as Normas Regulamentadoras de Segurança do Trabalho (NR-18);
e) Manter no local físico das obras um Diário de Obra preenchido e atualizado diariamente, relatando as frentes de serviço de engenharia ativas, efetivo de pessoal, maquinários e condições do tempo locais, adicionando relatórios fotográficos semanais impressos ou digitalizados que registrem de forma clara a evolução física de cada lote;

f) Fornecer e instalar, no ato de mobilização do canteiro, as placas de identificação visual da obra nos locais determinados pela fiscalização, confeccionadas em dimensões e materiais adequados, contendo de forma clara os dados do processo administrativo municipal, o prazo de execução e a respectiva responsabilidade técnica (dados do Engenheiro Responsável e CREA);
g) Reparar, refazer, remover, reconstruir ou substituir, integralmente às suas expensas, frentes de serviço, pavimentações ou estruturas habitacionais em que se verificarem vícios ocultos, falhas de concretagem, fissuras na alvenaria ou defeitos decorrentes da aplicação de insumos de qualidade inferior ou em desacordo com as normas técnicas da ABNT.

8. DO PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO

8.1. A empresa contratada deverá emitir a Nota Fiscal Eletrônica (NF-e) correspondente à etapa física mensal devidamente medida e aprovada pela engenharia fiscal da prefeitura (estipulando parcelas equivalentes a 10% por etapa para os respectivos subitens executados das casas normais e PCD). O pagamento será creditado em conta bancária de titularidade da Contratada em até 30 (trinta) dias contados da data de liquidação regular da referida fatura.

8.2. O setor de finanças e a fiscalização técnica reservam-se o direito de exigir, de forma obrigatória a cada medição mensal, a apresentação de todas as Certidões Negativas de Débito (CNDs) fiscais, do FGTS e da Justiça do Trabalho (CNDT), acompanhadas da folha de pagamento e guias de recolhimento previdenciário atreladas à matrícula da respectiva obra.

9. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

9.1. **Prazo de Vigência:** O contrato administrativo decorrente deste processo terá **vigência improrrogável de 12 (doze) meses**, iniciando-se na data formal de sua assinatura por ambas as partes.

9.2. Este prazo de vigência de **12 (doze) meses** assegura a necessária margem temporal administrativa para a conclusão integral das frentes de serviço físicas planejadas para 300 (trezentos) dias, bem como a tramitação burocrática para a lavratura dos termos de recebimento definitivo e encerramento do contrato, em estrito atendimento ao Parecer Jurídico nº 001/2026. Eventuais prorrogações de prazo de execução e consequente reflexo na vigência contratual observarão exclusivamente as hipóteses e limites autorizados pelo Art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

10. DA REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA CONTINUADA

10.1. A manutenção da regularidade fiscal e trabalhista perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal constitui condição indispensável para a realização de todo e qualquer pagamento de medição, bem como para a formalização de eventuais termos aditivos de prazo ou valor.

11. DO VALOR ESTIMADO E CRITÉRIOS DE REAJUSTE / REEQUILÍBRIO

11.1. O valor global máximo estimado para a execução integrada das 30 unidades habitacionais é de **R$ 2.941.939,10 (dois milhões, novecentos e quarenta e um mil, novecentos e trinta e nove reais e dez centavos),** balizado em orçamento analítico detalhado e com aplicação de um BDI (Benefício e Despesas Indiretas) fixado técnica e analiticamente em 28,82%:

- **Subtotal do Bloco de 25 Unidades Normais:** R$ 2.422.281,25
- **Subtotal do Bloco de 05 Unidades PCD:** R$ 519.657,85

11.2. Os preços pactuados contratualmente serão fixos e irreajustáveis pelo período de 12 (doze) meses contados a partir da data-base de formulação do orçamento referencial estimado, fixada no mês de maio de 2026 (Tabela SINAPI - Tocantins).

11.3. Caso o período de vigência contratual ultrapasse o interregno mínimo de 12 (doze) meses a contar da referida data-base (maio/2026), incidirá reajuste automático sobre o saldo financeiro remanescente da obra, mediante solicitação formal da empresa, aplicando-se a variação acumulada do INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) da Fundação Getulio Vargas (FGV).
11.4. O reajuste em sentido estrito formalizar-se-á por meio de simples apostilamento administrativo, integrando as planilhas financeiras e passando a vigorar para as frentes subsequentes.
11.5. Ocorrendo desequilíbrio econômico-financeiro derivado de álea econômica extraordinária e imprevisível (fatos de força maior ou choques agudos de mercado demonstrados acima das flutuações ordinárias), a relação de encargos e retribuições inicialmente pactuada poderá ser restabelecida por Termo Aditivo de Revisão, com fulcro no Art. 124, inciso II, alínea "d", da Lei nº 14.133/2021.
11.6. A concessão do reequilíbrio financeiro será precedida de rigorosa instrução processual contendo pesquisa de preços de mercado, análise detalhada da variação dos insumos macros na Curva ABC da obra (como as oscilações do bloco cerâmico vazado e do cimento Portland CP II-32) e emissão de parecer técnico-jurídico fundamentado que comprove o nexo causal.
11.7. É expressamente verificado à empresa contratada interromper ou paralisar o andamento físico dos serviços em campo sob a alegação de trâmite ou espera de decisão administrativa de pleito de reequilíbrio econômico, sujeitando-se a empresa à imediata aplicação das penalidades editalícias, ficando assegurado o pagamento retroativo da diferença caso o pedido venha a ser deferido pela Administração.

12. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

12.1. A fiscalização técnica e administrativa do instrumento contratual será exercida por engenheiro ou comissão de fiscalização formalmente designada pela Secretaria Municipal da Infraestrutura e Habitação, em total conformidade com as prerrogativas dispostas no art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

12.2. A atuação da fiscalização municipal de engenharia em campo não exclui, não atenua e não reduz a responsabilidade civil, técnica ou trabalhista exclusiva da empresa Contratada por

defeitos estruturais, patologias construtivas precoces ou danos causados ao patrimônio municipal ou a terceiros por culpa ou dolo na execução contratual, nos termos do art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

13. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. Em caso de inexecução total ou parcial das obrigações, atrasos imotivados no cronograma ou descumprimento de especificações, a Contratante aplicará à empresa as sanções administrativas previstas no Art. 156 da Lei nº 14.133/2021, assegurado o contraditório e ampla defesa prévia:

I - Advertência por escrito: Nos casos de infrações leves ou falhas operacionais que não gerem prejuízo financeiro ao erário municipal;

II - Multa Pecuniária: Aplicada conforme os seguintes critérios e limites diários:

a) Multa Moratória: De 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado no início físico ou no cumprimento das metas mensais de medição, calculada sobre o valor da parcela ou etapa em atraso do cronograma, até o limite cumulativo de 30% da referida parcela;

b) Multa Compensatória: De até 20% (vinte por cento) calculada sobre o valor global total atualizado do contrato administrativo, nos casos de inexecução total, rescisão unilateral culposa ou recusa injustificada em assinar o contrato;

III - Impedimento de licitar e contratar: Afastamento e bloqueio temporário de participação em certames e contratações perante a Administração Pública do Município de Tocantinópolis - TO, por prazo não superior a 3 (três) anos;

IV - Declaração de Inidoneidade: Sanção aplicada nos casos graves de fraude, conluio ou condutas ilícitas que causem prejuízos severos, estendendo-se os efeitos de proibição de contratar a todas as esferas públicas da federação.

13.2. O valor correspondente às multas administrativas aplicadas deverá ser recolhido voluntariamente pela empresa aos cofres municipais via Documento de Arrecadação Municipal (DAM) no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias úteis a contar de sua notificação oficial. Caso ocorra inadimplemento, o valor devido será retido e descontado diretamente do montante retido da garantia contratual (5%) ou compensado diretamente dos créditos das medições e pagamentos futuros devidos à empresa.

14. DO FORO

14.1. Para dirimir quaisquer controvérsias, dúvidas técnicas ou litígios decorrentes da aplicação deste Termo de Referência ou da futura execução do contrato de engenharia, elegem as partes contratantes o Foro da Comarca de Tocantinópolis – TO, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que se apresente.

15. DA CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DO PROGRAMA MUNICIPAL

15.1. Os recursos necessários para fazer frente às despesas decorrentes da execução do objeto desta licitação estão assegurados por dotações específicas e exclusivas da Administração

Municipal, em estrita conformidade com o planejamento orçamentário local, sob a seguinte classificação:

Órgão:	Prefeitura Municipal de Tocantinópolis
Unidade:	Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação
Aplicação Programada:	Construção Unid. Habitacionais
Dotação:	**10.47.08.482.0024.1.006** - Construção Unid. Habitacionais **Natureza de Despesa:** 4.4.90.51 **Fonte:** 1.500.0000.00000 – Recurso próprio **Ficha:** 00092

Tocantinópolis - TO, 06 de julho de 2026.

PAULO SERGIO GOMES BARROS
Secretário Municipal da Infraestrutura e Habitação