



**ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ**

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO 727/2026 - LEI 14.133/2021

O termo de referência é um documento da fase preparatória do processo licitatório (art. 18, inciso II, da Lei Federal nº. 14.133, de 2021), cuja função é definir o objeto que será contratado pela administração para o atendimento de uma necessidade, devendo estar alinhado com o Estudo Técnico Preliminar, quando houver. O termo de referência possui fundamentação no inciso XXIII, do art. 6º, da Lei Federal nº. 14.133, de 2021.

O presente documento ainda não se trata de minuta padronizada cuja utilização seja obrigatória. Todavia, recomenda-se fortemente seu uso, pois trará mais celeridade tanto para a unidade responsável pela descrição do objeto a ser contrato, quanto para as demais áreas envolvidas, especialmente as de compras e as jurídicas.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1 Condições Gerais da Contratação

1.2 O objeto desta contratação consiste na **contratação de empresa especializada em obras e serviços de engenharia para a construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais em alvenaria**, com área aproximada de **53,86 m² por unidade**, destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social no Município de São Francisco do Guaporé/RO, conforme projetos arquitetônicos, estruturais, elétricos, hidrossanitários, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos que integram o Processo Administrativo nº **727/2026**, vinculado ao **Termo de Compromisso nº 974184/2025/MCIDADES/CAIXA**, firmado entre o Município de São Francisco do Guaporé/RO, o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal.

1.3 A contratação será realizada por meio de **procedimento licitatório na modalidade Concorrência, na forma eletrônica**, nos termos da **Lei nº 14.133/2021**, adotando-se como **critério de julgamento o menor preço global**, considerando tratar-se de obra de engenharia com quantitativos e especificações previamente definidos.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

1.4 As unidades habitacionais serão construídas em áreas localizadas no perímetro urbano do Município de São Francisco do Guaporé/RO, sendo: **20 (vinte) unidades habitacionais** localizadas na **Rua Ronaldo Aragão com a Rua Aluizio Ferreira Almeida, Quadra 35 – Setor 03; 05 (cinco) unidades habitacionais** localizadas na **Rua Rio Madeira com a Rua Suelen Pascon, Quadra 75 – Setor 02**, conforme detalhamento constante nos projetos e plantas de localização anexos ao processo administrativo.

1.5 A obra será executada sob o **regime de empreitada por preço global**, nos termos do art. 46, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, cabendo à contratada a plena responsabilidade pela execução integral do objeto, observadas as especificações técnicas, normas da ABNT e demais legislações aplicáveis.

1.6 O valor estimado da contratação é de **R\$ 4.018.479,02 (quatro milhões, dezoito mil, quatrocentos e setenta e nove reais e dois centavos)**, conforme planilha orçamentária elaborada com base nas tabelas referenciais do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, contemplando todos os custos diretos e indiretos necessários à execução da obra.

1.7 Os documentos técnicos que integram este Termo de Referência, projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro, ART e demais anexos são parte integrante e indissociável da contratação, devendo ser rigorosamente observados pela empresa contratada.

Quadro 1: Especificação

LOTE	UNID	QUANT.	ESPECIFICAÇÃO
ÚNICO	SERVIÇO	01	Contratação de empresa especializada em obras e serviços de engenharia para a construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais em alvenaria , com área aproximada de 53,86 m² por unidade , destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social no Município de São Francisco do Guaporé/RO, conforme projetos arquitetônicos, estruturais, elétricos e hidrossanitários, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos, vinculados ao Termo de Compromisso nº 974184/2025/MCIDADES/CAIXA , celebrado entre o Município de São Francisco do Guaporé/RO, o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal.

1.8 O **prazo de vigência do contrato** terá início na data de sua assinatura e permanecerá vigente até a conclusão da execução da obra, o recebimento definitivo do objeto e a finalização



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

de todas as obrigações contratuais, incluídos eventuais ajustes, medições finais, liquidações e pagamentos, observadas as disposições do art. 105 da Lei nº 14.133/2021, conforme exposto no Cronograma de físico Financeiro (Quadro 2) a seguir:

Quadro 2: Resumo simplificado da Planilha Orçamentária

Item	Descrição	Valor (R\$)	Parcelas:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
				08/25	09/25	10/25	11/25	12/25	01/26	02/26	03/26	04/26	05/26	06/26	07/26	
1.	ADMINISTRAÇÃO E CONTROLE	4.018.479,02	% Período	7,23%	4,66%	7,06%	1,93%	3,42%	3,42%	3,42%	5,42%	5,42%	9,23%	11,91%	13,50%	
1.1.	ADMINISTRAÇÃO	76.518,00	% Período	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	
1.2.	SERVIÇOS PRELIMINARES	109.309,92	% Período	94,51%												
1.3.	FUNDAÇÕES	534.221,50	% Período	32,00%	32,00%	36,00%										
1.4.	IMPERMEABILIZAÇÃO	37.980,00	% Período	32,00%	32,00%	36,00%										
1.5.	SUPER ESTRUTURA	367.097,25	% Período			20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%						
1.6.	ALVENARIA - FECHAMENTOS	299.207,75	% Período					20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%				
1.7.	COBERTURA E PROTEÇÕES	768.929,25	% Período								20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	
1.8.	REVESTIMENTOS INTERNOS	158.559,75	% Período											20,00%	20,00%	
1.9.	REVESTIMENTO CERÂMICOS	51.009,50	% Período											20,00%	20,00%	
1.10.	REVESTIMENTOS EXTERNOS	122.910,00	% Período											20,00%	20,00%	
1.11.	FORRO	83.449,50	% Período											20,00%	20,00%	
1.12.	PINTURA INTERNAS	56.341,25	% Período											32,00%	32,00%	
1.13.	PINTURA EXTERNAS	29.548,75	% Período													
1.14.	PINTURA ESQUADRIAS	21.905,00	% Período													
1.15.	PAVIMENTAÇÕES - PISO	99.030,00	% Período												32,00%	
1.16.	RODAPE, SOLEIRAS E PEITORIS	49.286,25	% Período												32,00%	
1.17.	ESQUADRIAS METÁLICAS	409.406,50	% Período												20,00%	
1.18.	ESQUADRIAS DE MADEIRA	85.553,76	% Período										20,00%	20,00%	20,00%	
1.19.	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	88.441,75	% Período										20,69%	19,83%	19,83%	
1.20.	ILUMINAÇÃO, TOMADAS E INTERRUPTORES	55.168,75	% Período													
1.21.	FIOS E CABOS	166.545,25	% Período										24,00%	24,00%	24,00%	
1.22.	INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	17.012,75	% Período										24,00%	24,00%	24,00%	
1.23.	REGISTROS	13.700,50	% Período											32,00%	32,00%	
1.24.	ENTRADA - ALIMENTAÇÃO HIDRÁULICA	10.660,50	% Período											52,00%	48,00%	
1.25.	CAIXA D'ÁGUA	29.711,25	% Período												32,00%	
1.26.	SANITÁRIO	71.370,00	% Período										32,00%	32,00%	36,00%	
1.27.	CAIXAS E ACESSÓRIOS	116.002,25	% Período										32,00%	32,00%	36,00%	
1.28.	APARELHOS, E BANCADAS	71.215,59	% Período													
Total: R\$ 4.018.479,02				%:	7,23%	4,66%	7,06%	1,93%	3,42%	3,42%	3,42%	5,42%	5,42%	9,23%	11,91%	13,50%
Período:	Repasso:	229.204,34		147.738,16	223.680,92	61.246,61	108.434,35	108.434,35	108.434,35	171.806,84	171.806,84	292.385,08	377.415,52	427.911,78		
	Contrapartida:	61.463,22		39.617,32	59.982,07	16.423,84	29.077,65	29.077,65	29.077,65	46.071,56	46.071,56	78.405,71	101.207,40	114.748,41		
	Outros:	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Acumulado:	Investimento:	290.667,56		187.355,48	283.662,99	77.670,45	137.512,00	137.512,00	137.512,00	217.878,40	217.878,40	370.790,79	478.622,92	542.660,19		
	%:	7,23%		11,90%	18,95%	20,89%	24,31%	27,73%	31,15%	36,58%	42,00%	51,22%	63,13%	76,64%		
	Repasso:	229.204,34		376.942,50	600.623,42	661.870,03	770.304,38	878.738,73	987.173,08	1.158.979,92	1.330.788,76	1.623.171,84	2.000.587,36	2.428.499,14		
Acumulado:	Contrapartida:	61.463,22		101.080,54	161.062,61	177.486,45	206.564,10	235.641,75	264.719,40	310.790,96	356.862,52	435.268,23	536.475,63	651.224,04		
	Outros:	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Investimento:	290.667,56		478.023,04	761.686,03	839.356,48	976.868,48	1.114.380,48	1.251.892,48	1.469.770,88	1.687.649,28	2.058.440,07	2.537.062,99	3.079.723,18		
Acumulado:	Administração Local:	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	%:	5,56%		11,11%	16,67%	22,22%	27,78%	33,33%	38,89%	44,44%	50,00%	55,56%	61,11%	66,67%		

Item	Descrição	Valor (R\$)	Parcelas:	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
				08/26	09/26	10/26	11/26	12/26	01/27	02/27	03/27	04/27	05/27	06/27	07/27
1.	ADMINISTRAÇÃO E CONTROLE	4.018.479,02	% Período	8,35%	6,79%	3,91%	2,01%	1,36%	0,48%						
1.1.	ADMINISTRAÇÃO	76.518,00	% Período	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%						
1.2.	SERVIÇOS PRELIMINARES	109.309,92	% Período	5,49%											
1.3.	FUNDAÇÕES	534.221,50	% Período												
1.4.	IMPERMEABILIZAÇÃO	37.980,00	% Período												
1.5.	SUPER ESTRUTURA	367.097,25	% Período												
1.6.	ALVENARIA - FECHAMENTOS	299.207,75	% Período												
1.7.	COBERTURA E PROTEÇÕES	768.929,25	% Período												
1.8.	REVESTIMENTOS INTERNOS	158.559,75	% Período	20,00%	20,00%	20,00%									
1.9.	REVESTIMENTO CERÂMICOS	51.009,50	% Período	20,00%	20,00%	20,00%									
1.10.	REVESTIMENTOS EXTERNOS	122.910,00	% Período	20,00%	20,00%	20,00%									
1.11.	FORRO	83.449,50	% Período	36,00%											
1.12.	PINTURA INTERNAS	56.341,25	% Período		32,00%	32,00%	36,00%								
1.13.	PINTURA EXTERNAS	29.548,75	% Período			32,00%	32,00%	36,00%							
1.14.	PINTURA ESQUADRIAS	21.905,00	% Período			52,00%	48,00%								
1.15.	PAVIMENTAÇÕES - PISO	99.030,00	% Período	32,00%	36,00%										
1.16.	RODAPE, SOLEIRAS E PEITORIS	49.286,25	% Período	32,00%	36,00%										
1.17.	ESQUADRIAS METÁLICAS	409.406,50	% Período	20,00%	20,00%										
1.18.	ESQUADRIAS DE MADEIRA	85.553,76	% Período	19,83%	19,83%										
1.19.	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	88.441,75	% Período			24,00%	24,00%	28,00%							
1.20.	ILUMINAÇÃO, TOMADAS E INTERRUPTORES	55.168,75	% Período	28,00%											
1.21.	FIOS E CABOS	166.545,25	% Período	28,00%											
1.22.	INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	17.012,75	% Período	36,00%											
1.23.	REGISTROS	13.700,50	% Período	36,00%											
1.24.	ENTRADA - ALIMENTAÇÃO HIDRÁULICA	10.660,50	% Período												
1.25.	CAIXA D'ÁGUA	29.711,25	% Período	32,00%	36,00%										
1.26.	SANITÁRIO	71.370,00	% Período												
1.27.	CAIXAS E ACESSÓRIOS	116.002,25	% Período												
1.28.	APARELHOS, E BANCADAS	71.215,59	% Período			36,95%	21,02%	21,02%	21,02%						
Total: R\$ 4.018.479,02				%:	8,35%	6,79%	3,91%	2,01%	1,36%	0,48%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Período:	Repasso:	264.742,97		215.222,35	123.930,63	63.632,85	43.069,47	15.154,01							
	Contrapartida:	70.993,23		57.713,82	33.233,13	17.063,72	11.549,47	4.063,69							
	Outros:	-		-	-	-	-	-							
Acumulado:	Investimento:	335.736,20		272.936,17	157.163,76	80.696,57	54.618,94	19.217,70							
	%:	84,99%		91,79%	95,70%	97,71%	99,06%	99,54%							
	Repasso:	2.693.242,11		2.908.464,48	3.032.395,09	3.096.027,94	3.139.097,41	3.154.251,42	3.154.251,42	3.154.251,42	3.154.251,42	3.154.251,42	3.154.251,42	3.154.251,42	
Acumulado:	Contrapartida:	722.217,27		779.931,09	813.164,22	830.227,94	841.777,41	845.841,10	845.841,10	845.841,10	845.841,10	845.841,10	845.841,10	845.841,10	
	Outros:	-		-	-	-	-	-							
	Investimento:	3.415.459,38		3.688.395,55	3.845.559,31	3.926.255,88	3.980.874,82	4.000.092,52	4.000.092,52	4.000.092,52	4.000.092,52	4.000.092,52	4.000.092,52	4.000.092,52	
Acumulado:	Administração Local:	-		-	-	-	-	-							
	%:	72,22%		77,78%	83,33%	88,89%	94,44%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

1.9 A execução da obra compreenderá todos os serviços necessários à construção das unidades habitacionais, incluindo, quando aplicável, serviços preliminares, instalação do canteiro de obras, movimentação de terra, fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias, pintura, execução de calçadas e acessos, bem como demais intervenções descritas nos projetos, memoriais descritivos e especificações técnicas, com fornecimento integral de mão de obra, materiais, equipamentos e encargos por parte da contratada.

1.10 A obra objeto desta contratação é caracterizada como **obra comum de engenharia**, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais de mercado, conforme justificativa constante no Estudo Técnico Preliminar.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 A presente contratação fundamenta-se na necessidade de promover a melhoria das condições habitacionais e da qualidade de vida de famílias em situação de vulnerabilidade social no Município de São Francisco do Guaporé/RO, considerando a existência de déficit habitacional e a necessidade de ampliação do acesso à moradia digna para a população de baixa renda.

2.2 Muitas famílias do município encontram-se em situação de moradia precária ou inadequada, sem condições mínimas de habitabilidade, segurança estrutural e acesso adequado à infraestrutura básica. Essa realidade compromete diretamente o bem-estar das famílias, impactando negativamente aspectos sociais, sanitários e econômicos da população beneficiada.

2.3 A construção de unidades habitacionais constitui medida essencial para a promoção da inclusão social, da segurança habitacional e da dignidade das famílias beneficiárias, contribuindo para a redução do déficit habitacional no município. Além disso, a implantação dessas moradias proporciona melhores condições de saúde, segurança e qualidade de vida à população atendida.

2.4 A contratação também se justifica pela necessidade de atender às diretrizes e objetivos estabelecidos no **Termo de Compromisso nº 974184/2025/MCIDADES/CAIXA**, firmado entre o Município de São Francisco do Guaporé/RO, o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal, cujo objeto prevê a construção de unidades habitacionais destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social, observadas as exigências técnicas, legais e financeiras pactuadas.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

2.5 Ressalta-se que a solução proposta foi amplamente analisada no Estudo Técnico Preliminar – ETP, que demonstrou a inviabilidade da execução direta pela Administração Municipal, considerando limitações relacionadas à disponibilidade de mão de obra especializada, equipamentos e estrutura operacional necessários à execução de obras dessa natureza e complexidade. Assim, concluiu-se pela necessidade de contratação de empresa especializada em engenharia, apta a executar a obra com eficiência técnica, qualidade, segurança e observância às normas vigentes.

2.6 Dessa forma, a contratação pretendida revela-se necessária, adequada e proporcional ao interesse público, estando alinhada às políticas públicas de habitação, às diretrizes de desenvolvimento social e urbano, bem como às disposições da Lei nº 14.133/2021, atendendo às necessidades da Administração Pública e da população beneficiada.

2.7 Conforme item II, do Estudo Técnico Preliminar, a solicitação encontra-se inserida no Plano de Contratações Anual (PCA), considerando inciso VII do artigo 12 da lei 14.133/21.

2.8 A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontram-se pormenorizados em Tópicos específicos dos Estudos Técnicos Preliminares, item III, apêndice deste Termo de Referência.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1 A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada em obras e serviços de engenharia para a construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais em alvenaria, com área aproximada de 53,86 m² por unidade, destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social no Município de São Francisco do Guaporé/RO, conforme projetos arquitetônicos, estruturais, elétricos e hidrossanitários, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro que integram o processo administrativo.

3.2 A obra será executada de forma convencional, com serviços previamente definidos e quantificados, contemplando todas as etapas necessárias à adequada construção das unidades habitacionais, incluindo serviços preliminares, implantação e organização do canteiro de obras, movimentação de terra, fundações, estrutura em concreto armado, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias, pintura, execução de calçadas e acessos, bem como demais serviços complementares previstos nos projetos e documentos técnicos.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

3.3 A execução observará rigorosamente as normas técnicas da ABNT, as legislações federais, estaduais e municipais aplicáveis, bem como as boas práticas de engenharia, assegurando padrões adequados de qualidade, segurança, durabilidade e funcionalidade das unidades habitacionais construídas.

3.4 O ciclo de vida do objeto compreende todas as fases necessárias à sua plena utilização, iniciando-se com o planejamento e a elaboração dos estudos técnicos e projetos, passando pelo processo licitatório, contratação e execução da obra, até a entrega definitiva das unidades habitacionais e sua posterior utilização pelas famílias beneficiárias. Nesse contexto, a solução adotada busca garantir não apenas a execução imediata da obra, mas também a durabilidade das edificações e a redução de custos futuros com manutenção, por meio da utilização de materiais adequados e técnicas construtivas apropriadas.

3.5 A escolha da contratação por empreitada por preço global, com fornecimento integral de mão de obra, materiais, equipamentos e encargos pela contratada, assegura maior eficiência na execução, melhor controle dos prazos e custos, além de reduzir riscos operacionais para a Administração Pública.

3.6 Assim, a solução apresentada atende de forma plena às necessidades identificadas, promovendo a redução do déficit habitacional, melhoria das condições de moradia e inclusão social das famílias beneficiadas, em consonância com os objetivos do Termo de Compromisso nº 974184/2025/MCIDADES/CAIXA e com o interesse público, garantindo a adequada entrega do objeto e seu aproveitamento ao longo de seu ciclo de vida.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 Sustentabilidade

4.1.1. O objeto desta contratação observará critérios de sustentabilidade ambiental, em conformidade com a legislação federal, estadual e municipal aplicável, bem como com as normas técnicas pertinentes à execução de **obras de engenharia destinadas à construção de unidades habitacionais**.

4.1.2. A empresa contratada deverá adotar práticas que promovam o uso racional de recursos naturais, visando à redução de desperdícios de materiais, insumos, água e energia durante a execução da obra, bem como à minimização da geração de resíduos sólidos, líquidos e rejeitos.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

4.1.3. A contratada deverá realizar o gerenciamento adequado dos resíduos da construção civil, responsabilizando-se pela coleta, segregação, transporte e destinação final ambientalmente adequada, em conformidade com a legislação ambiental vigente e com as normas dos órgãos competentes.

4.1.4. Sempre que tecnicamente possível, deverão ser priorizados materiais e processos construtivos que apresentem maior durabilidade e menor impacto ambiental, contribuindo para a sustentabilidade da obra ao longo de seu ciclo de vida.

4.1.5. A contratada deverá garantir condições adequadas de segurança e saúde no trabalho, observando integralmente as Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho, especialmente aquelas relacionadas à execução de obras, uso de equipamentos, manuseio de materiais e proteção dos trabalhadores.

4.2 Subcontratação

4.2.1. **Não será permitida a subcontratação**, total ou parcial, dos serviços e obras objeto deste Termo de Referência, tendo em vista a necessidade de manutenção do controle técnico, da responsabilidade direta da contratada e da garantia da qualidade da execução, conforme previsto nos documentos técnicos do processo.

4.3 Garantia da contratação

4.3.1. Será exigida a **garantia da contratação**, nos termos dos arts. 96 a 99 da Lei nº 14.133/2021, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do contrato, a ser prestada pela empresa contratada após a assinatura do contrato.

4.3.2. A garantia poderá ser apresentada nas modalidades de **caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública, fiança bancária ou seguro-garantia**, conforme opção da contratada, observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual.

4.3.3. Na hipótese de opção pelo seguro-garantia, este deverá ser apresentado no prazo máximo de até 30 (trinta) dias contados da data da homologação do certame.

4.3.4. Nas modalidades de caução ou fiança bancária, a garantia deverá ser apresentada no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis após a assinatura do contrato.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

4.3.5. A garantia prestada será utilizada para assegurar o fiel cumprimento das obrigações contratuais, inclusive para cobertura de eventuais prejuízos decorrentes da inexecução total ou parcial do contrato, sem prejuízo da aplicação das demais sanções legais cabíveis.

5. REQUISITOS TÉCNICOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 As exigências editalícias devem limitar-se ao mínimo necessário para o cumprimento do objeto licitado, de modo a evitar a restrição ao caráter competitivo do certame. Os requisitos de habilitação devem seguir o que estabelece a legislação vigente (Lei nº 14.133/2021), bem como as instruções do Tribunal de Contas do Estado – TCE/RO. Neste sentido, a habilitação das empresas ocorrerá mediante a apresentação da documentação que comprove o seguinte:

5.2 Definição do local de execução dos serviços, conforme endereços indicados no objeto deste Termo de Referência e nos projetos técnicos que integram o processo administrativo.

5.3 Definição dos serviços a serem executados, dos materiais a serem aplicados, de acordo com as determinações dos projetos, dos memoriais descritivos e das especificações técnicas, a serem atendidas pela Contratada

5.4 Definição da metodologia executiva a ser adotada, em conformidade com as normas técnicas vigentes, recomendações dos fabricantes e boas práticas da engenharia.

5.5 Definição do orçamento estimado e do prazo de execução da obra, com detalhamento de marcos intermediários e finais das etapas, definidos no cronograma físico-financeiro da obra.

5.6 Certidão de registro/quitação da contratada junto ao CREA / CAU, da qual deverá constar os nomes dos profissionais que poderão atuar como responsáveis técnicos pelos serviços a serem executados.

5.7 Comprovação de aptidão técnica mediante apresentação de **Certidão de Acervo Técnico – CAT**, expedida pelo CREA ou CAU, em nome dos profissionais responsáveis técnicos.

5.8 Apresentação, por parte da contratada, de Atestado de Capacidade Técnico-operacional, comprovando a realização de obras ou serviços com características similares ao objeto a ser contratado

6. VISTORIA

6.1 A avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda à sexta-feira, das 07 horas às 13 horas.

6.2 Serão disponibilizados data e horário diferentes aos interessados em realizar a vistoria prévia.

6.3 Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

6.4 A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo o contratado assumir os ônus dos serviços decorrentes.

7. EXECUÇÃO DA OBRA

7.1 Durante a execução dos serviços e obras, a contratada deverá submeter à aprovação da fiscalização, no prazo máximo de 5 (cinco) dias após o início dos trabalhos, o projeto das instalações provisórias ou do canteiro de obras compatível com o porte e características do objeto do contrato.

7.2 Manter no local dos serviços e obras instalações, funcionários uniformizados identificados e equipamentos em números, qualificação e especificação adequados ao cumprimento do contrato.

7.3 Submeter à aprovação da Fiscalização até 5 (cinco) dias após o início dos trabalhos o plano de execução e o cronograma detalhado dos serviços e obras, elaborados de conformidade com o cronograma do contrato e técnicas adequadas de planejamento.

7.4 Providenciar para que os materiais, mão de obra e demais suprimentos estejam em tempo hábil nos locais de execução, de modo a satisfazer as necessidades previstas no cronograma e plano de execução dos serviços e obras, objeto do contrato.

7.5 Alocar os recursos necessários à administração e execução dos serviços e obras, inclusive os destinados ao pagamento de todos os impostos, taxas e demais obrigações fiscais incidentes ou que vierem a incidir sobre o objeto do contrato. Submeter previamente à aprovação da Fiscalização eventuais ajustes no cronograma e plano de execução dos serviços e obras, de modo a mantê-la perfeitamente informada sobre o desenvolvimento dos trabalhos.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

7.6 Submeter previamente à aprovação da Fiscalização qualquer modificação nos métodos construtivos originalmente previstos no plano de execução dos serviços e obras.

7.7 Comunicar imediatamente à Fiscalização qualquer ocorrência de fato anormal ou extraordinário que ocorra no local dos trabalhos.

7.8 Submeter à aprovação da Fiscalização os protótipos ou amostras dos materiais e equipamentos a serem aplicados nos serviços e obras objeto do contrato.

7.9 Retirar até 15 (quinze) dias após o recebimento definitivo dos serviços e obras, todo pessoal, máquinas, equipamentos, materiais e instalações provisórias do local dos trabalhos, deixando todas as áreas do canteiro de serviço limpas e livres de entulhos e detritos de qualquer espécie e natureza.

7.10 PRAZO DA EXECUÇÃO: **O prazo para execução da obra será de 18 (dezoito) meses**, contados a partir da data de emissão da Ordem de Serviço ou assinatura do contrato, conforme cronograma físico-financeiro integrante dos documentos técnicos do processo.

7.11 RECEBIMENTO PROVISÓRIO: **Concluídos os serviços e obras**, o objeto será recebido **provisoriamente** pela Administração, mediante termo circunstanciado assinado pelas partes, após vistoria realizada pela fiscalização responsável, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da comunicação formal da conclusão da obra pela contratada.

7.12 O recebimento provisório não implica **aceitação** definitiva da obra, ficando a contratada obrigada a corrigir, às suas expensas, quaisquer irregularidades, falhas ou defeitos eventualmente constatados pela fiscalização.

7.13 RECEBIMENTO DEFINITIVO: O recebimento definitivo ocorrerá após a **verificação da conformidade da obra com os projetos**, especificações técnicas e demais documentos contratuais, bem como após a correção de eventuais pendências identificadas no recebimento provisório.

7.14 O recebimento definitivo será formalizado mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o recebimento provisório, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021.

7.15 A contratada responderá pela **solidez e segurança da obra pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos**, nos termos do art. 618 do Código Civil, contados a partir da data do recebimento definitivo do objeto, ficando obrigada a reparar, corrigir ou reconstruir, às suas expensas,



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

quaisquer vícios ou defeitos decorrentes de falhas na execução dos serviços ou na qualidade dos materiais empregados.

8. GESTÃO DE CONTRATO

8.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.2 Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

8.3 As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

8.4 O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

8.5 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos ([Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput](#))

8.6 O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

8.7 O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. ([Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º](#));

8.8 Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

8.9 O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

9. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprezadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

- 9.1 O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.
- 9.2 O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.
- 9.3 Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.
- 9.4 O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.
- 9.5 O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.
- 9.6 O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.
- 9.7 O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.
- 9.8 O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

9.9 O fiscal administrativo do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual.

10. PAGAMENTO

10.1 LIQUIDAÇÃO

10.1.1 Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

10.2 Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como.

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

10.3 Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante;

10.4 A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, ou mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no [art. 68 da Lei nº 14.133/2021](#).

10.5 Constatando-se, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

10.6 Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos

10.7 Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

10.8. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

10.9 O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

11. HABILITAÇÃO JURÍDICA

11.1 **Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede

11.2 **Microempreendedor Individual - MEI:** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio www.portaldoempreendedor.gov.br;

11.3 **Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

11.4 **Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

11.5 **Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária** - inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde tem sede a matriz;



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

11.6 **Sociedade cooperativa:** ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o [art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971](#).

- a) Documentos de identificação contendo RG e CPF do(s) sócio(s) ou sócio administrador;
- b) Instrumento de procuração, devidamente registrado em Cartório (quando for o caso), acompanhado dos documentos pessoais do procurador (RG e CPF);
- c) Registro Comercial, no caso de empresa individual.
- d) Decreto de Autorização, devidamente arquivado em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País.
- e) Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

11.7 Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

12. HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

12.1 Inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

12.2 Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

12.3 Regularidade perante a Fazenda Federal;

12.4 Regularidade perante a Fazenda Estadual;

12.5 Regularidade perante a Fazenda Municipal, relativa ao Município da sede do licitante;

12.6 Regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

12.7 Regularidade perante a Justiça do Trabalho (certidão negativa de débitos trabalhistas);

12.8 Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos Estadual e Municipal ou Distrital relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

12.9 Todos os documentos neste tópico mencionados deverão ser apresentados na forma prevista na Lei 14.133/2021

13. HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

13.1 Certidão Negativa de Falência, de Concordata, de Recuperação Judicial ou Extrajudicial (Lei nº 11.101/2005) expedida pelo distribuidor da sede da empresa, EXPEDIDA NOS ÚLTIMOS 90 (Noventa) dias caso não conste o prazo de validade; ou que esteja dentro do prazo de validade expresse na própria Certidão.

13.2 No caso de certidão positiva de recuperação judicial ou extrajudicial, o licitante deverá apresentar a comprovação de que o respectivo plano de recuperação foi acolhido judicialmente.

14. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

14.1 Conforme disposto na íntegra do art. 67 da Lei 14.133/2021, a qualificação técnica da licitante deverá ser demonstrada mediante a comprovação da aptidão para o desempenho de atividades pertinentes e compatíveis em características, quantidades e prazos com o objeto desta licitação, devendo a licitante declarar a disponibilidade de pessoal técnico especializado e comprovar a capacitação técnico-profissional e técnico operacional por meio da apresentação de: pessoal técnico especializado, capacitação técnico-operacional

14.2 Comprovação de aptidão para a prestação dos serviços em características, quantidades e prazos compatíveis com o objeto pertinente, mediante a apresentação de atestado (s) fornecido (s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado.

14.3 Os atestados deverão referir-se a serviços prestados no âmbito de sua atividade econômica principal ou secundária especificadas no contrato social vigente;

14.4 Todas as normas da ABNT relativas e Conselho de Classe CREA/CAU e/ou outro;

14.5 Demais especificações, será constada em edital.

15. SELEÇÃO DO FORNECEDOR

15.1 O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade CONCORRÊNCIA, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pelo [MENOR PREÇO GLOBAL].



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

16. ESTIMATIVA DO PREÇO

16.1 Será considerado o valor total estimado para a contratação objeto desta licitação, conforme previsto na planilha orçamentária que integra o processo administrativo, no montante de **R\$ 4.018.479,02 (quatro milhões, dezoito mil, quatrocentos e setenta e nove reais e dois centavos)**, correspondente à **contratação de empresa especializada em obras e serviços de engenharia para construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais**, com área aproximada de **53,86 m² por unidade**, no Município de São Francisco do Guaporé/RO, conforme projetos, memoriais descritivos e demais documentos técnicos vinculados ao Termo de Compromisso nº 974184/2025/MCIDADES/CAIXA, celebrado entre o Município de São Francisco do Guaporé/RO e o Ministério das Cidades.

16.2 Os recursos destinados à execução da obra encontram-se classificados na **categoria econômica 4.4.90.51 – Obras e Instalações**, conforme fichas orçamentárias **483 e 484**, previstas no orçamento municipal.

16.3 Para a composição do valor estimado da contratação foram utilizados valores de referência extraídos de tabelas oficiais do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, considerando a localidade de referência e data base indicada na planilha orçamentária do projeto, contemplando todos os custos diretos e indiretos necessários à execução integral do objeto, incluindo mão de obra, materiais, equipamentos, encargos sociais, insumos e Benefícios e Despesas Indiretas – BDI, conforme demonstrado na planilha orçamentária anexa ao processo administrativo.

17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1 Nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, (Lei de acesso à informação), o presente Termo de Referência não se classifica como sigiloso.

17.2 Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na [Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor](#) – e normas e princípios gerais dos contratos.

O presente Termo de Referência devem ser revisados pelo Gestor do Processo no intuito de verificar se atende aos pré-requisitos para aquisição do objeto, podendo apresentar as



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

considerações que julgar necessárias em despacho próprio para que este Núcleo de Processos proceda com as correções.

São Francisco do Guaporé/RO, 10 de março de 2026.

ANDREIA FERNANDA FÉBA

Equipe de Apoio
Portaria nº 24/2026