

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objeto Contratação de empresa de engenharia para a Construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais no Município de Santana do Maranhão/MA, conforme Termo de Compromisso nº 974072/2024/MCIDADES/CAIXA - Programa: Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50, conforme especificações contidas neste instrumento.

2. JUSTIFICATIVA

A presente contratação tem por objetivo a seleção de empresa de engenharia especializada para a construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais no Município de Santana do Maranhão/MA, visando atender à demanda crescente por moradias adequadas e reduzir o déficit habitacional existente no município.

O Município de Santana do Maranhão/MA possui áreas com considerável vulnerabilidade social e déficit habitacional acumulado ao longo dos anos, especialmente entre famílias de baixa renda que se encontram em condições precárias de moradia, pelos mais diversos motivos. Diante desse cenário, a construção das referidas unidades habitacionais é medida essencial para assegurar o direito à moradia digna, previsto no art. 6º da Constituição Federal, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população beneficiada.

A execução das obras requer conhecimento técnico especializado, mão de obra qualificada e uso de materiais e métodos construtivos adequados, o que torna indispensável a contratação de empresa de engenharia com capacidade comprovada para realizar serviços de construção civil de porte compatível com este empreendimento. O Município não dispõe, em seu quadro funcional, de equipe técnica suficiente nem estrutura operacional necessária para executar diretamente obras dessa natureza e complexidade, o que reforça a necessidade de contratação externa.

A construção das unidades habitacionais proporcionará impactos sociais positivos, tais como:

- 1) Redução do déficit habitacional local;
- 2) Melhoria nas condições de saúde, segurança e bem-estar das famílias contempladas;
- 3) Promoção do desenvolvimento urbano e fortalecimento da infraestrutura habitacional do município.

Considerando o interesse público, a relevância social do projeto, a inexistência de meios próprios para execução da obra e a necessidade de observância dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e transparência, justifica-se plenamente a contratação de empresa de engenharia especializada, mediante procedimento licitatório adequado ou outra forma prevista em lei, conforme o caso.

Assim, demonstra-se a pertinência, necessidade e oportunidade da contratação, garantindo que a administração municipal possa cumprir seu papel na promoção do desenvolvimento social e na efetivação do direito à moradia digna à população de Santana do Maranhão/MA.

2.1 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A escolha da contratação de uma empresa especializada em construção de unidades habitacionais para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Santana do Maranhão/MA se justifica pelos seguintes motivos técnicos e operacionais:

Expertise técnica: Ao optar por uma empresa especializada na área supre mencionada, a Prefeitura garantirá que os serviços prestados sejam realizados por profissionais capacitados e experientes na área. Isso proporcionará maior eficiência na resolução das falhas e problemas estruturais nos prédios públicos.

Atendimento personalizado: Essas empresas possuem conhecimento específico sobre as demandas de manutenção predial e poderão oferecer um atendimento personalizado, adequando os serviços às necessidades específicas de cada edifício público. Isso contribuirá para a otimização dos recursos e a maximização dos resultados.

Agilidade na resposta às emergências: Com a contratação de uma empresa especializada em construção de unidades habitacionais, onde a Prefeitura poderá contar com um serviço rápido e eficaz na resolução de eventuais emergências ou falhas imprevistas. Isso garantirá a continuidade e a qualidade na prestação dos serviços à comunidade.

Garantia de qualidade e segurança: As empresas especializadas no objeto ora mencionado estão submetidas a normas e padrões de qualidade que garantem a segurança dos serviços prestados. Assim, a Prefeitura terá a certeza de que os trabalhos realizados estarão dentro das normas exigidas, assegurando a integridade dos prédios e o bem-estar dos usuários.

Portanto, a contratação de uma empresa especializada em construção de unidades habitacionais se mostra como a solução mais adequada para atender às demandas da Prefeitura Municipal de Santana do Maranhão/MA, proporcionando eficiência, qualidade, segurança e economia a longo prazo.

3. DO VALOR ESTIMADO

O valor total estimado para o objeto do presente Termo de Referência é de R\$ 3.250.000,00 (três milhões, duzentos e cinquenta mil reais).

4. LOCAL E PRAZO DE EXECUÇÃO E RECEBIMENTO DO OBJETO

Os serviços a serem solicitados pela Secretaria Requisitante serão realizados ao longo da vigência do contrato, onde será formalizada a emissão da Ordem de Serviço, com detalhamento dos serviços e quantidades para a realização, além do local exato onde será (ao) efetuada (s) a(s) referida(s) execuções, a ser encaminhada à Empresa vencedora/contratada.

A execução será feita de forma parcelada, imediatamente após recebimento da Ordem de serviço, nos endereços que serão informados pela Secretaria Requisitante, tudo por conta do contratado.

O(s) serviço(s) será(ao) recebido(s) provisoriamente no ato da realização, e, definitivamente, no prazo estipulado no projeto e proposta apresentada, contados do recebimento provisório e após a verificação da qualidade e do quantitativo dos serviços.

Os serviços reprovados no recebimento provisório serão rejeitados, devendo a Contratada refazê-los no prazo a ser estipulado, contados a partir da Notificação, arcando com todos os custos decorrentes. Caso este prazo não seja observado, será considerada inexecução contratual. A substituição dos serviços, não exime a Contratada da aplicação de penalidades por atraso na execução.

Os serviços, objeto do presente Termo de Referência, deverão ser executados em todo território municipal, nos endereços que serão indicados pela Secretaria Requisitante.

A Secretaria Requisitante designará uma comissão ou um servidor para efetuar o recebimento dos serviços, na forma prevista neste Termo de Referência, obedecidas as disposições constantes na alínea a, inciso II do Art. 140, da Lei nº. 14.133/21.

Os prazos de execução dos serviços, poderão ser prorrogados, a critério da Secretaria Requisitante, desde que a Contratada formalize o pedido por escrito e fundamentado em motivos de caso fortuito, sujeições imprevistas e/ou de força maior, observado o art. 105, da Lei Federal nº 14.133/21.

As contratações dos serviços, constantes no Termo de Referência ocorrerão de acordo com as necessidades e conveniências das Secretarias Requisitantes, e desde que exista o respectivo crédito orçamentário, mediante a emissão de Contrato, da respectiva Nota de Empenho e posterior Ordem de Serviço.

5. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Das obrigações da contratada

Executar os serviços conforme especificações definidas no presente Termo de Referência, não podendo nunca ser inferior a esta;

Manter capacidade mínima de execução para atender as demandas contratadas;

Prestar todos os esclarecimentos que lhe forem solicitados pelo Órgão Gerenciador da Ata, relacionados com as características dos serviços;

Executar, nos locais determinados pelo CONTRATANTE nas Ordens de Serviço, os serviços objeto da presente contratação, às suas expensas, dentro do prazo de execução estabelecido;

Comunicar à CONTRATANTE, por escrito, qualquer anormalidade de caráter urgente em relação aos serviços que forem objetos do Contrato e prestar os esclarecimentos necessários;

Indicar, formalmente, preposto apto a representá-la junto à CONTRATANTE, que deverá responder pela fiel execução do Contrato;

Atender prontamente quaisquer orientações e exigências dos Fiscais dos Contratos e/ou dos Gestores dos Contratos inerentes à execução do objeto contratual;

Reparar quaisquer danos diretamente causados à CONTRATANTE ou a terceiros, por culpa ou dolo de seus representantes legais, prepostos ou empregados, em decorrência da presente relação contratual, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou o acompanhamento

da execução do objeto pela CONTRATANTE.

Apurado o dano e caracterizada sua autoria por qualquer empregado da CONTRATADA, esta pagará à CONTRATANTE o valor correspondente, mediante o pagamento de Documento de Arrecadação Municipal - DAM, a ser emitida pelo Gestor do Contrato no valor correspondente ao dano, acrescido das demais penalidades constantes do instrumento convocatório e do contrato.

Propiciar todos os meios e facilidades necessárias à fiscalização da execução do objeto, pela CONTRATANTE, cujo representante terá poderes para sustar o serviço, total ou parcialmente, a qualquer tempo, sempre que considerar a medida necessária, e recusar os materiais empregados que julgar inadequados;

Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

Emitir fatura no valor pactuado e nas condições do Contrato, apresentando à CONTRATANTE para pagamento;

Substituir/refazer os serviços rejeitados na aceitação, dentro do prazo estabelecido no Termo de Referência, sem ônus para a CONTRATANTE;

Apresentar os empregados devidamente uniformizados e identificados por meio de crachá, além de provê-los com os Equipamentos de Proteção Individual - EPI, quando for o caso;

Em relação à Ata de Registro de Preços, compete as Empresas Registradas:

Aceitar os Termos e Condições da Ata de Registro de Preços de acordo com a Legislação Vigente e com o instrumento pactuado no Termo de Referência;

Manter, durante a vigência da Ata de Registro de Preço, as condições de habilitação exigidas no edital;

Abster-se de transferir direitos ou obrigações decorrentes da ata de registro de preços sem a expressa concordância do Órgão Gerenciador.

Executar, nos locais determinados pelo CONTRATANTE na Ordem de Serviço, objeto da presente contratação, às suas expensas, dentro do prazo de execução estabelecido;

Arcar com todas as despesas relacionadas à execução do objeto.

A contratada estará obrigada a atender a todos os pedidos efetuados durante a vigência da Ata de Registro de Preço, ainda que o serviço decorrente esteja previsto para ocorrer após o término de sua vigência.

A contratada estará obrigada a comparecer, sempre que solicitada, à sede da Unidade Requisitante, a fim de receber instruções, participar de reuniões ou para qualquer outra finalidade relacionada ao cumprimento de suas obrigações.

Das obrigações do Contratante

Nomear Gestor e Fiscais Técnicos, Administrativo e Requisitante do contrato para acompanhar e fiscalizar a execução dos Contratos;

Vetar o emprego de qualquer produto que considerar incompatível com as especificações apresentadas na proposta da CONTRATADA, que possa ser inadequado, nocivo ou danificar seus bens patrimoniais, ou ser prejudicial à saúde dos usuários;

Efetuar o pagamento à CONTRATADA nas condições pactuadas;

Aplicar à CONTRATADA as sanções administrativas regulamentares e contratuais cabíveis;

Preencher e enviar a Ordem de Serviço de acordo com os critérios estabelecidos neste Termo de Referência;

Aceitar os serviços executados pela CONTRATADA, que estejam em conformidade com a proposta aceita, conforme inspeções a serem realizadas, devendo assinar ao final o TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO;

Solicitar a substituição imediata de serviços que julgar inadequados ou prejudiciais;

Recusar com a devida justificativa qualquer serviço executado fora das especificações constantes na proposta da CONTRATADA;

Assumir a responsabilidade pelos prejuízos eventualmente causados à CONTRATADA, decorrentes do mau uso ou operação imprópria, a partir do ato da recepção dos serviços executados, desde que, na sua apresentação, o serviço não tenha apresentado defeitos ou falhas;

Liquidar o empenho e efetuar o pagamento da fatura da emitida pela CONTRATADA dentro dos prazos preestabelecidos em Contrato;

Comunicar à CONTRATADA todas e quaisquer ocorrências relacionadas com a prestação dos serviços.

Promover o acompanhamento e a fiscalização do objeto contratado, sob os aspectos quantitativos e qualificativos, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando por escrito à CONTRATADA, as ocorrências de imperfeições, falhas ou irregularidades, fixando-lhe prazo para corrigir defeitos ou irregularidades constatadas na execução dos serviços.

6. ACOMPANHAMENTO E GESTÃO CONTRATUAL

A fiscalização e o acompanhamento da eventual execução dos serviços, ficarão a cargo de servidor designado, como fiscal de contrato, da Secretaria contratante, a quem compete verificar se a contratada está executando corretamente para o fornecimento, obedecendo aos termos da Autorização de serviços e aos demais documentos que o integram;

A fiscalização será exercida no interesse da Administração Pública e não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e/ou preposto;

Aos fiscais responsáveis, se reserva no direito de recusar os serviços fornecidos que não atenderem às especificações estabelecidas na Autorização de serviços e aos demais documentos que o integram;

7. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

O pagamento à licitante vencedora será efetuado em até 30 (trinta) dias a partir da entrada da NotaFiscal/Fatura, devidamente atestada e validada por quem de direito.

Os pagamentos serão efetuados a CONTRATADA, mediante a apresentação das seguintes certidões de regularidade fiscal e trabalhista:

- Certidão conjunta de Tributos Federais e da dívida ativa da União, expedida pela Receita Federal, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751/14;
- Prova de Regularidade com a Fazenda Estadual;
- Certidão de Regularidade do FGTS (CRF);
- Certidão de regularidade de Tributos Municipais;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);

A perda de regularidade fiscal no curso da execução do presente contrato justifica a aplicação de sanções à contratada, mas não autoriza a retenção de pagamentos por serviços já executados, nos termos do Acórdão nº 964/2012-TCU-Plenário.

8. DA GARANTIA DOS SERVIÇOS

Todos os serviços deverão ser realizados com zelo, de forma a garantir o bom funcionamento dos aparelhos.

A CONTRATADA se responsabilizará pelo prazo de garantia de 90 (noventa) dias no caso de equipamentos instalados.

A garantia dar-se-á para casos de mal funcionamento, falhas nos equipamentos, perda de gás, ou defeitos. Em casos que a CONTRATADA identificar que o defeito/falha veio da fabricação do equipamento, deverá fornecer laudo circunstanciado à fiscalização, assinado por Responsável Técnico, que encaminhará à unidade predial para solicitação de novo equipamento ao setor competente.

9. VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO DOS CONTRATOS

O prazo de vigência da contratação será a partir de sua assinatura, e na forma do artigo 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

O prazo de vigência será automaticamente prorrogado, independentemente de termo aditivo, quando o objeto não for concluído no período firmado acima, ressalvadas as providências cabíveis no caso de culpa do contratado, previstas neste instrumento.

O contratado não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

O contrato não poderá ser prorrogado quando o contratado tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

O procedimento será realizado por Licitação na modalidade Concorrência, na forma Eletrônica. Adotando o critério de menor preço global, buscando a proposta mais vantajosa para a administração pública.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS/INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este termo de referência, foi elaborado tendo como base referencial, o Estudo Técnico Preliminar – ETP, que se encontra nos autos do processo.

Santana do Maranhão/MA, 08 de novembro 2025



Marcos Fabricio da Conceição Lima
Sec. Municipal de Adm. e Finanças
Portaria nº 01/2025