

TERMO DE REFERÊNCIA

Contratação de empresa de engenharia para execução da adequação ambiental e funcional das instalações da sede da Secretaria Municipal de Educação - Imóvel locado - Contrato de Locação nº 003/2026

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO (art. 6º, inciso XXIII, alínea “a”, da Lei Federal nº 14.133/2021)

Fundamentação Legal: Em conformidade com o disposto no art. 6º, inciso XXIII, alínea “a”, da Lei nº 14.133/2021, esta seção tem por finalidade definir de forma clara, precisa e suficiente o objeto da contratação, assegurando a adequada caracterização da solução a ser contratada e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

Descrição do Objeto

Constitui objeto da presente contratação a **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ENGENHARIA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DA ADEQUAÇÃO AMBIENTAL E FUNCIONAL DAS INSTALAÇÕES DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE PONTA PORÃ/MS**, com fornecimento integral de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, transporte, administração local, documentação técnica e demais insumos necessários, conforme Projeto Executivo de Engenharia, Memorial Descritivo, planilha orçamentária, memórias de cálculo, cronograma físico-financeiro, ART e demais documentos integrantes deste Termo de Referência.

A contratação compreende a execução coordenada das adaptações específicas necessárias ao layout administrativo e ao funcionamento da unidade, incluindo, entre outros, os seguintes serviços:

- serviços preliminares, mobilização, isolamento e sinalização das frentes de trabalho, proteção de mobiliário, equipamentos, documentos, pisos e instalações existentes;
- demolição manual e retirada pontual de alvenaria indicada em projeto, acondicionamento, transporte e destinação regular dos resíduos;
- execução de vedações internas em sistema drywall, incluindo perfis, chapas, reforços, tratamento de juntas, fornecimento e instalação de portas, batentes, ferragens e complementos;
- preparação, emassamento e pintura das superfícies afetadas, inclusive pintura de paredes e elementos de madeira previstos na planilha;

- adequação e ampliação das instalações elétricas de baixa tensão e implantação da infraestrutura de cabeamento estruturado e rede lógica categoria 6, compreendendo quadros, circuitos, cabos, eletrodutos, eletrocalhas, tomadas, iluminação, racks, patch panels, conectores e pontos RJ45;
- testes, ensaios, identificação, certificação, comissionamento, documentação “as built”, limpeza final e entrega dos ambientes em plenas condições de uso.

Quantitativos

Os quantitativos dos serviços encontram-se detalhados na planilha orçamentária, nas memórias de cálculo e nos projetos. Entre os principais quantitativos estimados destacam-se: 302,38 m² de paredes internas em drywall; 20 portas de madeira em diferentes dimensões; 604,76 m² de emassamento e pintura acrílica; 68,04 m² de pintura esmalte em madeira; instalações elétricas completas nos pavimentos térreo e superior; 104 pontos de rede RJ45; e aproximadamente 1.698,50 m de cabeamento categoria 6. O imóvel possui área construída de 600,00 m², conforme o Contrato de Locação nº 003/2026.

Natureza e Classificação do Objeto

A presente contratação caracteriza-se como obra de engenharia, nos termos do art. 6º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, por envolver intervenções físicas integradas em edificação existente, com alteração da configuração interna, execução de vedações, portas, acabamentos e implantação de sistemas elétricos e de telecomunicações, mediante emprego de materiais, mão de obra, equipamentos e técnicas próprias da engenharia.

Para fins de enquadramento procedimental, o objeto possui natureza comum, por utilizar soluções técnicas usuais, métodos executivos conhecidos e especificações objetivamente definidas nos projetos, memoriais, planilhas e normas técnicas, sem inovação tecnológica relevante ou complexidade extraordinária.

Trata-se, portanto, de obra de engenharia, compatível com a modalidade Concorrência, na forma eletrônica, com critério de julgamento pelo menor preço global e regime de execução por empreitada por preço unitário. A caracterização como obra, e não como serviço comum de engenharia, decorre da alteração substancial e da inovação da configuração interna do imóvel promovidas pela execução de 302,38 m² de novas vedações em drywall (com criação de compartimentação inexistente), pela demolição de alvenaria e pela implantação de nova infraestrutura elétrica de baixa tensão e de rede lógica estruturada, ambas dimensionadas em projeto executivo próprio, o que atrai a definição do art. 6º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021. A presente caracterização é ratificada pela área técnica de engenharia da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

Modalidade da Licitação

A contratação será realizada por meio da modalidade Concorrência, na forma eletrônica, por se tratar de obra de engenharia, nos termos do art. 28, inciso II, da Lei nº 14.133/2021. Não se adota o pregão, diante da vedação do art. 29, parágrafo único, da mesma lei para contratação de obras.

Critério de Julgamento

O critério de julgamento será o de menor preço, apurado pelo menor valor global da proposta, nos termos do art. 33, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, considerando a interdependência entre drywall, portas, pintura, instalações elétricas, rede lógica e testes finais.

Regime de Execução

O regime de execução será o de empreitada por preço unitário, nos termos do art. 46, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, com medição e pagamento das unidades efetivamente executadas e aceitas pela fiscalização.

A adoção desse regime é adequada à intervenção em edificação existente e ocupada, na qual podem ocorrer variações pontuais de quantitativos após a abertura controlada das frentes de serviço, identificação de interferências e conferência das condições reais. A empreitada por preço unitário proporciona maior aderência à execução efetiva e permite controle objetivo das medições, sem afastar a adjudicação pelo valor global.

Prazo de Execução

O prazo para execução dos serviços será de 02 (dois) meses, contados da emissão da Ordem de Serviço, em conformidade com o cronograma físico-financeiro do empreendimento e com o plano de execução por setores.

Os detalhes referentes às etapas executivas, marcos de medição, cronograma, metodologia de execução, mobilização, recebimento provisório e definitivo e demais condições operacionais constarão de forma mais detalhada nos itens específicos deste Termo de Referência relativos à descrição da solução e ao modelo de execução contratual.

Prazo de Vigência Contratual

O prazo de vigência do contrato será de 06 (seis) meses, contados da assinatura, de modo a abranger mobilização, emissão da Ordem de Serviço, execução, medições, pagamentos, correções, recebimentos provisório e definitivo e encerramento administrativo, nos termos dos arts. 105 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

Orçamento Estimado e Publicidade

O orçamento estimado foi elaborado com base nos referenciais oficiais SINAPI 04/2026 - Mato Grosso do Sul, SBC 05/2026 - Mato Grosso do Sul e AGESUL 01/2026 - Mato Grosso do Sul, em regime desonerado, com BDI de 25,00%, resultando no valor global estimado de **R\$ 238.743,80 (duzentos e trinta e oito mil, setecentos e quarenta e três reais e oitenta centavos)**.

Para a presente contratação, a Administração opta pela ampla publicidade do orçamento estimado, com sua divulgação juntamente com o edital e anexos, em observância aos princípios da transparência, publicidade e controle.

Local de Execução / Intervenção

A execução ocorrerá no imóvel locado para funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, situado na Avenida Presidente Vargas nº 2045, esquina com a Rua Heliodoro Alves Salgueiro, Vila Lacíria, Ponta Porã/MS, unidades 03, 04 e 05, conforme projetos e peças técnicas.

O imóvel é objeto do Contrato de Locação nº 003/2026, com área construída indicada de 600,00 m².

Condições jurídicas para intervenção no imóvel locado

O prosseguimento da contratação fica condicionado à obtenção de autorização específica, prévia e escrita da locadora para os projetos e serviços previstos, em consonância com as cláusulas do Contrato de Locação nº 003/2026.

Antes da publicação do edital, a área técnica deverá confirmar, por relatório, que a planilha não contém reparos, vícios preexistentes ou adequações simples e usuais atribuídas à locadora. Igualmente antes da publicação do edital, deverá estar formalizado o tratamento das benfeitorias, dos componentes removíveis, da eventual indenização ou retirada e da proteção do investimento municipal em caso de término ou não renovação da locação, bem como demonstrado, por elementos objetivos, que o horizonte provável de permanência da Administração no imóvel, considerado em conjunto com a vida útil das adaptações e a possibilidade de reaproveitamento dos componentes removíveis, é compatível com o investimento estimado de R\$ 238.743,80.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (artigo 6º, inciso XXIII, alínea “b” da Lei nº 14.133/2021)

Fundamentação Legal: Em conformidade com o art. 6º, inciso XXIII, alínea “b”, da Lei Federal nº 14.133/2021, esta seção apresenta a fundamentação e a descrição da necessidade da contratação, evidenciando o problema a ser solucionado sob a ótica do interesse público e justificando a adoção da solução proposta, com base nos

elementos constantes do Estudo Técnico Preliminar e dos documentos técnicos que instruem a presente contratação.

Contextualização e Identificação do Problema

A contratação decorre da necessidade de adequar o imóvel atualmente ocupado pela Secretaria Municipal de Educação, para o qual as atividades administrativas foram transferidas após a antiga sede sofrer danos estruturais e funcionais decorrentes de evento climático severo.

Embora o imóvel locado possua características gerais compatíveis com a ocupação administrativa, sua planta predominantemente aberta não foi originalmente concebida para abrigar a estrutura da educação municipal, não oferecendo compartimentação, distribuição elétrica e infraestrutura lógica compatíveis com os setores, os postos de trabalho e as rotinas de atendimento.

A configuração atual provoca ruído, perda de privacidade, circulação desorganizada, dificuldade de guarda documental, distribuição provisória de energia e dados e redução da eficiência administrativa. A ausência de rede lógica estruturada e certificada também compromete a estabilidade e a segurança dos sistemas utilizados pela Secretaria.

Consequências da Não Contratação

A não realização da contratação prolongará a improvisação dos ambientes, a exposição de documentos e informações, a inadequação dos circuitos elétricos, a instabilidade da conectividade e as dificuldades de atendimento, com aumento do risco de acidentes, retrabalho, perda de produtividade e interrupções dos serviços administrativos e educacionais.

A manutenção da situação atual também poderá elevar custos de manutenção corretiva, dificultar a organização dos setores e comprometer a continuidade dos serviços prestados à rede municipal de ensino e à população.

Interesse Público Envolvido

Sob a ótica do interesse público, a contratação visa assegurar condições adequadas de trabalho e atendimento para atividades essenciais de planejamento educacional, gestão de pessoal, transporte escolar, alimentação escolar, acompanhamento pedagógico, educação especial, tecnologia, finanças, protocolo e suporte às unidades escolares.

A execução da obra permitirá organizar os setores, preservar a privacidade dos atendimentos, melhorar a circulação, adequar a distribuição de energia e dados, reduzir riscos operacionais e garantir maior eficiência e continuidade administrativa.

Justificativa Técnica da Solução Adotada

A solução proposta, consistente na execução integrada de divisórias em drywall, portas, pintura, instalações elétricas e rede lógica, mostra-se tecnicamente adequada por responder diretamente às deficiências identificadas, com prazo reduzido, soluções usuais e possibilidade de execução setorizada no imóvel já ocupado.

O Projeto Executivo contempla as intervenções necessárias e está acompanhado de Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, composições de custos, memórias de cálculo, Cronograma Físico-Financeiro, ART, projetos arquitetônico, elétrico e de cabeamento estruturado, conferindo maturidade técnica à contratação.

Adequação à Realidade Local

A solução é compatível com a realidade local e com as características do imóvel locado, pois foi concebida especificamente para os pavimentos e ambientes ocupados pela Secretaria, considerando o layout dos setores, os postos de trabalho, as cargas elétricas e os pontos de rede necessários.

A adequação do imóvel atualmente ocupado representa alternativa de implementação mais rápida e de menor investimento inicial do que nova mudança, aquisição ou construção de sede própria, sem afastar a necessidade de proteção jurídica das benfeitorias e dos bens removíveis.

Alinhamento com o Estudo Técnico Preliminar

A presente contratação encontra-se fundamentada no Estudo Técnico Preliminar elaborado pela equipe de planejamento, com apoio técnico da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, no qual foram identificados a necessidade, as alternativas, os riscos, os quantitativos e a viabilidade da solução.

O ETP concluiu pela viabilidade e conveniência da contratação, condicionada à autorização escrita da locadora, à segregação das obrigações do proprietário, à disciplina das benfeitorias e componentes removíveis, à confirmação da continuidade da locação e à disponibilidade orçamentária. Tais condicionantes encontram-se atendidas nos autos: a locadora, Invictus Administração de Bens Ltda., firmou autorização escrita, prévia e expressa, abrangendo a instalação de divisórias internas, as adequações da rede elétrica, a infraestrutura de rede lógica, a instalação de pontos elétricos e de comunicação e as demais intervenções internas de pequeno porte correlatas.

A demolição pontual de alvenaria prevista no projeto (destinada à abertura de vão de porta para acesso, correspondente a 0,19% do orçamento) foi expressamente autorizada pela locadora por meio do Termo Aditivo ao Contrato de Locação nº

003/2026, firmado em 14/08/2026, que autoriza demolições parciais de paredes e divisórias e a abertura ou alteração de vãos (Cláusula Primeira e Cláusula Segunda, incisos I e III). Ao término da locação, o Município promoverá a recomposição do imóvel às condições originais, sem ônus para a locadora, ressalvada eventual manifestação desta no sentido de manter as benfeitorias incorporadas, restando disciplinado o tratamento das benfeitorias e dos componentes removíveis.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO (art. 6º, inciso XXIII, alínea “c”)

Fundamentação Legal: Nos termos do art. 6º, inciso XXIII, alínea “c”, da Lei nº 14.133/2021, o Termo de Referência deve apresentar a descrição da solução como um todo, contemplando de forma integrada os elementos necessários à execução do objeto. Ademais, conforme dispõe o art. 18, § 1º, inciso VII, da referida lei, a solução deve ser analisada de maneira sistêmica, considerando os aspectos técnicos, operacionais, administrativos e econômicos, de modo a assegurar a adequada execução contratual e o atendimento do interesse público ao longo do ciclo de vida do objeto.

Descrição da Solução

A solução adotada consiste na execução de obra de engenharia para adequação ambiental e funcional das instalações da sede da Secretaria Municipal de Educação, no imóvel locado situado na Avenida Presidente Vargas nº 2045, conforme projetos, memorial, especificações, planilhas, cronograma e demais documentos técnicos.

A solução contempla, de forma integrada, demolições pontuais, vedações em drywall, portas e ferragens, preparação e pintura, adequação das instalações elétricas, implantação da rede lógica categoria 6, identificação, testes, certificação, comissionamento, documentação técnica e limpeza final.

Visão Sistêmica da Solução

A solução foi concebida de forma sistêmica, considerando que o adequado funcionamento da sede administrativa depende da integração entre layout, compartimentação, energia, iluminação, climatização existente, informática, telecomunicações, segurança e continuidade do atendimento. Destacam-se:

- execução das divisórias internas em drywall, reforços, portas, ferragens e acabamentos necessários à organização dos setores;
- adequação e ampliação das instalações elétricas, com quadros, circuitos, eletrodutos, eletrocalhas, tomadas, iluminação, dispositivos de proteção, identificação e balanceamento;

- implantação de cabeamento estruturado categoria 6, pontos RJ45, racks, patch panels, conectores, infraestrutura e certificação da rede lógica;
- preparação e pintura das superfícies afetadas, proteção dos bens existentes e execução setorizada para reduzir interferências na rotina administrativa;
- testes, comissionamento, documentação “as built”, manuais, certificados, relatórios de ensaio, limpeza final e entrega dos ambientes em condições de uso.

Essa abordagem integrada é necessária porque as divisórias definem o layout e condicionam a distribuição dos pontos elétricos e lógicos, exigindo compatibilização entre projetos e execução coordenada para evitar retrabalho, interrupções e incompatibilidades.

Ciclo de Vida do Objeto

A solução considera o ciclo de vida do objeto de forma ampla, abrangendo implantação, operação, manutenção e vida útil.

Fase de implantação: compreende mobilização, isolamento das áreas, demolição pontual, montagem das divisórias e portas, execução das infraestruturas elétrica e lógica, pintura, testes, certificações, correções, limpeza e entrega técnica, com prazo executivo de 02 (dois) meses.

Fase de operação: refere-se ao uso dos ambientes pela Secretaria Municipal de Educação. Mobiliário, mudança interna, equipamentos de informática, switches, servidores, contratação de internet e demais ativos não previstos na planilha não integram o escopo, devendo ser coordenados pelas áreas responsáveis.

Fase de manutenção: a solução empregará materiais padronizados, duráveis e de fácil reposição, com identificação de circuitos e pontos, documentação “as built” e organização das instalações, favorecendo manutenção preventiva e corretiva.

Fase de durabilidade e vida útil: os serviços deverão assegurar segurança, funcionalidade, desempenho e acabamento adequados ao uso administrativo. Os componentes removíveis deverão ser identificados e inventariados para proteção do patrimônio público.

Aspectos Técnicos e Econômicos

Sob o aspecto técnico, a solução apresenta viabilidade e consistência, pois está amparada em projetos arquitetônico, elétrico e de cabeamento estruturado, memorial descritivo, planilhas, memórias de cálculo, composições de custos, cronograma físico-financeiro e ART.

Sob o aspecto econômico, a solução mostra-se vantajosa por adequar o imóvel já ocupado com investimento inferior às alternativas de aquisição, construção ou nova mudança, utilizando referenciais públicos de preços e permitindo fiscalização objetiva dos quantitativos executados.

Adequação ao Interesse Público

A solução atende diretamente à necessidade pública de garantir estrutura administrativa organizada, segura e tecnologicamente adequada para a Secretaria Municipal de Educação, com reflexos positivos na gestão da rede de ensino e no atendimento à população.

Responsabilidades das Partes

Responsabilidades da contratada: executar integralmente os serviços conforme os projetos, memoriais, especificações técnicas e planilhas; fornecer materiais, mão de obra, equipamentos e insumos necessários; cumprir o cronograma; observar normas técnicas, ambientais e de segurança do trabalho; corrigir falhas e não conformidades; e responder pelos danos causados durante a execução.

Responsabilidades da Administração: disponibilizar os documentos técnicos; designar gestor e fiscal do contrato; acompanhar, medir e fiscalizar os serviços; atestar etapas executadas; promover os pagamentos devidos; e adotar as providências administrativas pertinentes em caso de inadimplemento contratual.

Síntese Conclusiva

Diante do exposto, a solução atende de forma integrada aos aspectos técnicos, operacionais, administrativos e econômicos da contratação. A execução será disciplinada com prazo de 02 (dois) meses e vigência de 06 (seis) meses, observadas as salvaguardas locatícias e as condições de continuidade dos serviços previstas neste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “d”, e art. 40, inciso I, da Lei nº 14.133/2021)

Fundamentação Legal: Nos termos do art. 6º, inciso XXIII, alínea “d”, da Lei nº 14.133/2021, o Termo de Referência deve estabelecer os requisitos necessários e suficientes para a adequada execução do objeto, de modo a assegurar o atendimento da necessidade da Administração Pública. Adicionalmente, conforme dispõe o art. 40, inciso I, da referida lei, cabe à Administração definir as especificações do objeto com base em critérios técnicos que garantam qualidade, desempenho, durabilidade e adequação da solução contratada.

Requisitos Técnicos

A futura contratada deverá executar integralmente a obra em estrita conformidade com os projetos arquitetônico, elétrico e de cabeamento estruturado, Memorial Descritivo, especificações, planilhas, memórias de cálculo, cronograma físico-financeiro, ART e demais documentos técnicos da adequação da sede da Secretaria Municipal de Educação.

Os serviços deverão observar as normas técnicas da ABNT, os referenciais SINAPI, SBC e AGESUL adotados no orçamento e as exigências aplicáveis a drywall, instalações elétricas de baixa tensão, cabeamento estruturado, acessibilidade, segurança do trabalho, proteção contra incêndio e desempenho dos componentes.

Os materiais deverão ser novos, de primeira qualidade e compatíveis com as especificações, abrangendo perfis e chapas de drywall, materiais de tratamento de juntas, portas, ferragens, tintas, cabos, quadros, disjuntores, eletrodutos, eletrocalhas, tomadas, luminárias, racks, patch panels, conectores e cabeamento categoria 6.

Consulta ao Catálogo Eletrônico de Padronização

Em atendimento ao art. 19, inciso II e § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021, registra-se que, na fase preparatória, foi realizada verificação quanto à eventual existência de item, solução ou documento padronizado aplicável à presente contratação no Catálogo Eletrônico de Padronização.

Considerando que o objeto consiste em obra de adequação interna composta por serviços integrados e específicos para o imóvel, com orçamento baseado em SINAPI, SBC, AGESUL e composições próprias, não foi identificada padronização específica no Catálogo Eletrônico capaz de substituir os projetos, o memorial e a planilha orçamentária.

Dessa forma, as especificações técnicas dos materiais, equipamentos e serviços constantes deste Termo de Referência e de seus anexos deverão observar características objetivas, funcionais, desempenho mínimo, compatibilidade com o Projeto Executivo e vedação à indicação injustificada de marca, admitindo-se produtos equivalentes que atendam integralmente às exigências técnicas da contratação, nos termos do art. 41, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

Requisitos Operacionais

A execução deverá observar a sequência técnica das frentes de serviço: mobilização e proteção; demolição pontual; locação e montagem das divisórias; instalação de portas; implantação das infraestruturas elétrica e lógica; pintura; testes, certificações, correções e limpeza final.

Como o imóvel permanecerá ocupado, a contratada deverá manter as áreas de trabalho isoladas, sinalizadas, limpas e seguras, proteger mobiliário, equipamentos e documentos e planejar atividades ruidosas ou desligamentos de energia e rede em horários previamente autorizados, minimizando impactos ao atendimento público.

A contratada deverá comunicar formalmente à fiscalização quaisquer intercorrências relevantes, interferências não previstas, ajustes necessários de campo, atrasos potencialmente impactantes ou fatos que possam comprometer prazo, qualidade, segurança ou funcionalidade da obra.

Requisitos de Capacidade Técnica e Profissional

A contratada deverá demonstrar capacidade técnica e profissional compatível com as parcelas de maior relevância do objeto, especialmente execução de paredes em drywall, instalações elétricas de baixa tensão em edificação administrativa ou comercial e implantação de cabeamento estruturado categoria 6.

Para fins de habilitação, a Administração poderá exigir atestados de capacidade técnica compatíveis com as parcelas de maior relevância técnica e valor significativo do objeto, com quantitativos mínimos definidos em item próprio deste Termo de Referência, admitindo-se a soma de atestados, desde que demonstrada a execução de serviços com características, complexidade e porte compatíveis com a obra.

Requisitos Administrativos e de Execução Contratual

A execução do objeto ocorrerá no prazo de 02 (dois) meses, contados da Ordem de Serviço, e a vigência contratual será de 06 (seis) meses, contados da assinatura, observados o cronograma e o plano de execução por setores.

A contratada deverá manter regularidade jurídica, fiscal, trabalhista, previdenciária e técnica durante toda a execução contratual, cumprir integralmente as obrigações legais e contratuais e registrar as ocorrências relevantes em diário de obra.

Requisitos de Entrega

A obra deverá ser entregue em conformidade com os projetos e especificações, em plenas condições de uso, segurança e funcionalidade, contemplando os ambientes compartimentados, portas, acabamentos, sistemas elétricos, infraestrutura lógica e todos os serviços complementares previstos.

A entrega deverá ocorrer com o local limpo e organizado e ser acompanhada de ART de execução, relatórios, registros fotográficos, certificados de materiais, ensaios elétricos, relatório de certificação da rede lógica, identificação dos circuitos e pontos, manuais, garantias e documentação “as built”.

Controle tecnológico, testes e comissionamento

No sistema drywall, serão exigidos certificados dos componentes, conferência de prumo, alinhamento, espessura, reforços, fixações, tratamento de juntas e acabamento antes da pintura.

Nas instalações elétricas, serão realizados ensaios de continuidade, resistência de isolamento, verificação do aterramento, testes funcionais dos circuitos, quadros, tomadas e iluminação, com emissão de relatório de comissionamento.

Na rede lógica, todos os pontos deverão ser identificados e certificados por equipamento apropriado, com verificação de continuidade, integridade dos pares, atenuação e desempenho, emissão de relatório e validação da comunicação com os racks.

O recebimento do objeto ocorrerá em duas etapas: recebimento provisório, após a conclusão dos serviços e verificação preliminar pela fiscalização, e recebimento definitivo, após a verificação da conformidade da obra e o saneamento de eventuais pendências.

Procedimento de Recebimento Provisório e Definitivo

O recebimento provisório será formalizado por termo próprio, após comunicação formal da contratada quanto à conclusão dos serviços, vistoria da fiscalização e verificação preliminar da conformidade da obra com o Projeto Executivo, memorial descritivo, planilhas, especificações técnicas e documentação exigível.

O recebimento definitivo será realizado após o saneamento das pendências eventualmente apontadas no recebimento provisório, apresentação da documentação técnica final, conferência dos serviços executados e manifestação conclusiva da fiscalização ou comissão designada, observados os prazos e procedimentos previstos no edital, no contrato e no art. 140 da Lei nº 14.133/2021.

Garantia da Contratação, dos Serviços e da Obra

Será exigida garantia de execução contratual, na forma dos arts. 96 a 102 da Lei nº 14.133/2021, no percentual de 5% do valor inicial do contrato, para assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela contratada. A contratada poderá optar por qualquer das modalidades previstas no art. 96, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, quais sejam: I - caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública; II - seguro-garantia; III - fiança bancária emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada; e IV - título de capitalização custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total. Quando a garantia for prestada na modalidade seguro-garantia, observar-se-á o prazo próprio previsto no art. 96, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, devendo a apólice ser apresentada em prazo compatível com a assinatura do contrato; nas demais modalidades, a garantia será apresentada em até 5 (cinco) dias úteis, contados da convocação.

A contratada deverá assegurar garantia mínima de 12 (doze) meses para os serviços executados e materiais empregados, contados do recebimento definitivo, sem prejuízo das garantias dos fabricantes e das responsabilidades civis e técnicas aplicáveis, inclusive as previstas no art. 618 do Código Civil quando incidentes. A garantia contratual mínima de 12 (doze) meses não limita nem substitui a responsabilidade legal da contratada pela solidez e segurança da obra, que perdura pelo prazo irredutível de 5 (cinco) anos, nos termos do art. 618 do Código Civil e do art. 140, § 6º, da Lei nº 14.133/2021. As garantias específicas de materiais, equipamentos ou de fabricantes constituem obrigações complementares, e não substitutivas, da responsabilidade quinquenal.

Qualidade

A execução do objeto deverá observar padrão elevado de qualidade, assegurando conformidade com as especificações técnicas, durabilidade dos materiais e serviços, adequado padrão de acabamento, funcionalidade, desempenho e segurança da edificação requalificada. A Administração poderá exigir a correção, o refazimento ou a substituição de materiais e serviços que não atendam aos padrões estabelecidos.

Sustentabilidade

A execução deverá observar práticas de sustentabilidade, incluindo segregação e destinação regular dos resíduos de drywall, gesso, alvenaria, metais, cabos, embalagens e produtos de pintura; controle de poeira e ruído; redução de desperdícios; uso racional de energia e água; proteção da rotina administrativa; e cumprimento da Resolução CONAMA nº 307/2002 e da legislação ambiental aplicável.

Os requisitos estabelecidos nesta seção são necessários e suficientes para assegurar a adequada execução do objeto, a qualidade da infraestrutura implantada, a durabilidade da solução, a regularidade da execução contratual e o atendimento do interesse público, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “e”, da Lei nº 14.133/2021)

Fundamentação Legal: Nos termos do art. 6º, inciso XXIII, alínea “e”, da Lei nº 14.133/2021, o Termo de Referência deve estabelecer o modelo de execução do objeto, definindo as condições, rotinas e procedimentos que deverão ser observados durante a execução contratual, desde a assinatura do contrato até o recebimento definitivo, de modo a assegurar a adequada entrega do objeto contratado.

Forma de Execução

A execução será realizada de forma indireta, mediante contratação de empresa especializada, sob o regime de empreitada por preço unitário, compreendendo a execução integral da adequação conforme projetos, memorial, planilhas e cronograma.

A contratada será responsável pelo fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas, transporte, proteção, ensaios, certificações e documentação, bem como pela coordenação das frentes de serviço em ambiente administrativo ocupado.

Etapas da Execução Contratual

a) Assinatura do Contrato e Ordem de Serviço: após a formalização do contrato e apresentação da garantia de execução, quando exigida, será emitida a Ordem de Serviço, autorizando o início da execução.

b) Mobilização e Instalação do Canteiro de Obras: a contratada deverá providenciar a mobilização de equipe, equipamentos e materiais, bem como a instalação do canteiro e da sinalização de segurança, observando as normas de segurança e organização do ambiente de trabalho.

c) Execução dos Serviços: a obra deverá seguir rigorosamente os projetos, abrangendo demolição pontual, drywall, portas e ferragens, preparação e pintura, instalações elétricas, cabeamento estruturado, identificação, testes, certificações, correções e limpeza final.

d) Acompanhamento e Fiscalização: a execução será acompanhada por fiscal designado pela Administração, responsável por verificar a conformidade dos serviços, acompanhar o cronograma, registrar ocorrências e atestar medições para fins de pagamento.

e) Medição e Pagamento: as medições serão realizadas com base nos serviços efetivamente executados e aprovados pela fiscalização, conforme planilha orçamentária contratual, cronograma físico-financeiro e critérios definidos neste Termo de Referência.

f) Conclusão dos Serviços: após a finalização da obra, a contratada deverá comunicar formalmente a Administração para fins de recebimento provisório.

g) Recebimento do Objeto: o recebimento ocorrerá em duas etapas - provisório e definitivo - após verificação da conformidade da obra e saneamento das eventuais pendências apontadas pela fiscalização.

Prazos de Execução

A execução dos serviços será de 02 (dois) meses, conforme cronograma físico-financeiro, considerada a possibilidade de frentes simultâneas e a necessidade de preservar a continuidade das atividades administrativas.

O prazo de execução poderá ser prorrogado, mediante justificativa devidamente formalizada e desde que haja anuência da Administração e observância das hipóteses legalmente cabíveis.

Prazo de Vigência Contratual

O prazo de vigência do contrato será de 06 (seis) meses, contados da assinatura, compreendendo mobilização, execução, medições, pagamentos, correções, recebimentos e encerramento.

Condições de Execução

- cumprimento integral do projeto e das especificações técnicas;
- observância das normas de segurança do trabalho, da legislação ambiental e das exigências aplicáveis ao drywall, instalações elétricas, cabeamento estruturado, circulação, rotas de fuga e prevenção contra incêndio;
- manutenção da qualidade dos serviços executados e dos materiais empregados;
- organização do canteiro de obras e conservação das frentes de serviço;
- adoção de medidas para minimizar ruído, poeira, bloqueios de circulação e interrupções de energia, rede ou atendimento, com programação prévia e autorização da fiscalização.

Plano de execução por setores e continuidade dos serviços

Antes do início, a contratada apresentará plano de ataque com sequência dos ambientes, isolamento, horários, rotas de circulação, armazenamento, retirada temporária de bens, janelas de desligamento e medidas de contingência.

Nenhum desligamento de energia, rede lógica ou serviço essencial poderá ocorrer sem autorização prévia e comunicação aos setores afetados. A contratada deverá restabelecer imediatamente os sistemas em caso de interrupção indevida.

A contratada será responsável pela execução integral do objeto, respondendo pela qualidade dos serviços, pelo cumprimento dos prazos, pela segurança da obra e por danos causados à Administração ou a terceiros. O modelo de execução ora estabelecido assegura a adequada organização da execução contratual, garantindo

controle, qualidade, eficiência e cumprimento das obrigações assumidas, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “f”, da Lei nº 14.133/2021)

Fundamentação Legal: Nos termos do art. 6º, inciso XXIII, alínea “f”, da Lei nº 14.133/2021, o Termo de Referência deve estabelecer o modelo de gestão do contrato, definindo os mecanismos de fiscalização, acompanhamento, controle e comunicação entre as partes, de modo a assegurar a adequada execução contratual, a conformidade com os documentos técnicos e o atendimento ao interesse público.

Fiscalização do Contrato

A fiscalização do contrato consistirá no acompanhamento técnico e operacional da execução da obra, sendo exercida por servidor designado pela Administração, com a finalidade de verificar se os serviços estão sendo executados em conformidade com o Projeto Executivo, memorial descritivo, planilhas orçamentárias e demais documentos contratuais.

A atuação da fiscalização deverá ser contínua e sistemática, abrangendo a verificação da qualidade dos serviços, a conferência dos materiais empregados, o cumprimento do cronograma físico-financeiro, a conformidade das medições e a observância das normas técnicas e de segurança.

Gestor do Contrato

O gestor do contrato será responsável pela gestão administrativa e estratégica da execução contratual, atuando de forma complementar à fiscalização técnica. Caberá ao gestor acompanhar o cumprimento das obrigações contratuais sob o aspecto administrativo, controlar prazos de vigência, analisar solicitações de aditivos, prorrogações e pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro e adotar providências em caso de descumprimento contratual.

Forma de Acompanhamento da Execução

O acompanhamento da execução contratual será realizado de forma contínua, estruturada e documentada, por meio de visitas técnicas periódicas, análise das etapas concluídas em relação ao cronograma físico-financeiro, conferência dos quantitativos executados e verificação da qualidade dos serviços.

Deverão ser mantidos registros formais da execução, tais como diário de obra, relatórios técnicos, registros fotográficos, comunicações formais e documentos de medição, os quais permitirão a rastreabilidade das atividades realizadas e subsidiarão a tomada de decisões pela Administração.

Comunicação entre as Partes

A comunicação entre a Administração e a contratada deverá ocorrer de forma formal, clara e devidamente registrada, de modo a garantir transparência, segurança jurídica e adequada gestão do contrato.

As comunicações deverão ser realizadas por meio de ordens de serviço, notificações formais, relatórios técnicos, registros em diário de obra, ofícios e comunicações eletrônicas institucionais. Todas as orientações, determinações e ocorrências relevantes deverão ser formalizadas por escrito.

Tratamento de Ocorrências e Não Conformidades

Eventuais ocorrências durante a execução contratual, tais como atrasos, falhas na execução, utilização de materiais inadequados, divergências de medição ou descumprimento de obrigações contratuais, deverão ser formalmente registradas pela fiscalização. A partir do registro, a contratada deverá ser notificada para promover as correções necessárias dentro dos prazos estabelecidos pela Administração.

Metodologia Estruturada de Fiscalização e Controle Tecnológico

A fiscalização deverá observar metodologia estruturada de acompanhamento da obra, com registro em diário de obra, relatórios técnicos periódicos, relatórios fotográficos, boletins de medição, memórias de cálculo, notificações formais e demais documentos necessários à rastreabilidade da execução.

Deverão ser acompanhados, no mínimo, os seguintes indicadores: percentual físico executado em relação ao cronograma; quantitativos medidos; conformidade dos materiais; número e prazo de saneamento das não conformidades; execução das divisórias e portas; conclusão e testes dos circuitos elétricos; quantidade de pontos de rede instalados e certificados; interrupções atribuíveis à obra; destinação dos resíduos; e entrega da documentação final.

A fiscalização poderá exigir certificados, notas fiscais de materiais relevantes, amostras, ensaios, relatórios de comissionamento elétrico, certificação dos pontos de rede, registros de execução e demais comprovações técnicas compatíveis com a etapa.

As glosas deverão ser motivadas tecnicamente, vinculadas ao item da planilha, ao quantitativo medido, à desconformidade identificada ou à pendência documental, assegurando-se registro formal da ocorrência e oportunidade de saneamento quando cabível.

O modelo de gestão do contrato ora estabelecido assegura a adequada fiscalização, acompanhamento e controle da execução da obra, promovendo transparência,

eficiência administrativa e cumprimento das obrigações contratuais, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

Quadro de Designação dos Agentes Responsáveis pela Gestão e Fiscalização Contratual

Nome do Servidor	Matrícula/Portaria	Cargo/Unidade	Função no Contrato
Eder Wilson Souza dos Santos	5338	Gerente Contábil da SMEEL	Gestor do Contrato
Thales Rubens Capelli Saraiva	7314	Engenheiro Civil	Fiscal Técnico Titular
Theo Andreoli Correa	4538-9	Gerente de Operações Urbana da SMOU	Fiscal Administrativo / Suplente

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “g”, e arts. 141 a 146 da Lei nº 14.133/2021)

Fundamentação Legal: Nos termos do art. 6º, inciso XXIII, alínea “g”, da Lei nº 14.133/2021, o Termo de Referência deve estabelecer os critérios de medição e pagamento, definindo de forma clara os procedimentos para aferição dos serviços executados e as condições para a liberação dos pagamentos. Adicionalmente, os arts. 141 a 146 da referida lei disciplinam as condições de pagamento nos contratos administrativos, devendo ser observados os princípios da legalidade, transparência, economicidade e vinculação ao instrumento convocatório.

Forma de Medição dos Serviços

A medição dos serviços será realizada em conformidade com o regime de empreitada por preço unitário, considerando os quantitativos efetivamente executados e aceitos pela fiscalização, observada a correspondência com o Projeto Executivo, a planilha orçamentária contratual, os serviços efetivamente executados e os preços unitários contratados.

As medições deverão observar:

- os quantitativos previstos nas planilhas orçamentárias;
- os serviços efetivamente executados no período;
- a conformidade com o Projeto Executivo e com as especificações técnicas;
- a validação pela fiscalização do contrato;

- os marcos e percentuais de avanço físico previstos no cronograma físico-financeiro.

As medições serão realizadas periodicamente, preferencialmente em base mensal, podendo ser ajustadas conforme o cronograma físico-financeiro da obra. Somente serão considerados para medição os serviços concluídos e aceitos pela fiscalização, sendo vedada a medição de serviços não executados ou executados em desconformidade.

Metodologia de Medição

Cada medição deverá ser instruída com boletim de medição padronizado, memória de cálculo dos quantitativos executados, indicação dos itens da planilha contratual, período de referência, localização dos serviços, relatório fotográfico e manifestação da fiscalização quanto à conformidade técnica dos serviços medidos.

Os quantitativos deverão ser aferidos com base nas unidades de medida da planilha contratual e nos critérios técnicos do Projeto Executivo, admitindo-se arredondamentos apenas quando compatíveis com a unidade de medição do item e desde que não resultem em pagamento por serviço não executado ou em distorção material do quantitativo efetivamente realizado.

A validação da medição deverá considerar a execução física efetiva, a conformidade qualitativa, a documentação técnica mínima exigível para a etapa e a inexistência de não conformidades impeditivas de aceite, assegurando auditabilidade da liquidação da despesa.

Condições para Pagamento

- execução regular dos serviços conforme contrato;
- aprovação da medição pela fiscalização;
- apresentação da documentação exigida;
- inexistência de pendências ou irregularidades impeditivas;
- regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da contratada, quando exigida.

O pagamento será realizado proporcionalmente às medições aprovadas pela fiscalização, observados os valores constantes da planilha orçamentária contratual.

A eventual irregularidade fiscal ou trabalhista superveniente da contratada não autorizará, por si só, retenção automática de pagamento relativo a serviço efetivamente executado e regularmente atestado, sem prejuízo da adoção das

providências legais cabíveis, notificações, aplicação de sanções, execução de garantia ou rescisão contratual, quando configuradas as hipóteses legais.

Prazo de Pagamento

O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do atesto da medição pela fiscalização e da apresentação da documentação completa pela contratada, nos termos do art. 141 da Lei nº 14.133/2021.

Documentos Exigidos para Pagamento

- nota fiscal/fatura correspondente à medição;
- boletim ou relatório de medição aprovado pela fiscalização;
- relatório fotográfico dos serviços executados;
- certidões de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária, quando exigidas;
- comprovantes de recolhimento de encargos trabalhistas e previdenciários relativos à obra, quando aplicáveis, e comprovantes de destinação dos resíduos;
- certificados, relatórios de testes, comissionamento e certificação da rede lógica correspondentes à etapa medida, quando exigíveis, e demais documentos solicitados pela fiscalização.

Retenções e Glosas

Poderão ser efetuadas glosas, retenções ou suspensão do pagamento quando houver serviços executados em desconformidade, erros de medição, descumprimento contratual ou irregularidade na documentação apresentada, sem prejuízo da adoção das demais medidas cabíveis.

Reequilíbrio Econômico-Financeiro

Eventual reequilíbrio econômico-financeiro poderá ser concedido desde que devidamente comprovado o desequilíbrio, nos termos da legislação vigente e mediante análise da Administração, especialmente nas hipóteses previstas no art. 124 da Lei nº 14.133/2021.

Os critérios estabelecidos nesta seção visam assegurar a correta aplicação dos recursos públicos, a vinculação do pagamento à efetiva execução do objeto e o cumprimento das disposições legais aplicáveis, garantindo transparência, controle e segurança jurídica na execução contratual.

8. DO REAJUSTE (Art. 92, inciso V, e § 3º da Lei nº 14.133/2021)

Fundamentação Legal: Nos termos do art. 92, inciso V, e § 3º, da Lei nº 14.133/2021, o contrato deverá prever os critérios de reajustamento de preços, com vistas à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro durante sua vigência. O reajuste aplica-se aos contratos de obra de engenharia, como o presente, e visa recompor as perdas decorrentes da variação inflacionária dos custos envolvidos na execução do objeto.

Periodicidade e Data-Base

Caso o contrato administrativo seja prorrogado, deverá respeitar a periodicidade mínima de 12 (doze) meses, contada da data-base do orçamento estimado, considerada a referência predominante das planilhas e conforme definido no edital e no contrato.

Índice de Reajuste

Para o reajuste dos preços, será adotado o Índice Nacional de Custo da Construção – Mercado (INCC-M), divulgado pela Fundação Getulio Vargas – FGV, adotando-se como data-base a data do orçamento estimado da contratação. O reajuste somente poderá ser aplicado após decorrido o interregno mínimo de 1 (um) ano contado da data-base, e será formalizado por apostilamento. Eventual índice substituto somente poderá ser adotado em caso de extinção do INCC-M, mediante justificativa técnica e previsão expressa no edital e no contrato.

Forma de Aplicação

O reajuste será aplicado mediante solicitação da contratada, devidamente instruída com memória de cálculo e documentos comprobatórios, cabendo à Administração analisar e validar os valores apresentados.

O cálculo observará a fórmula $P1 = P0 \times (I1 / I0)$, em que P1 é o preço reajustado, P0 é o preço contratual da parcela, I1 é o índice correspondente ao mês do reajuste e I0 é o índice da data-base do orçamento.

Procedimento para Reajuste

- solicitação da contratada, mediante requerimento formal acompanhado da memória de cálculo;
- análise da Administração quanto à correção dos valores apresentados;
- formalização por apostilamento, nos termos da legislação vigente, dispensada a celebração de termo aditivo, quando cabível.

O critério de reajuste estabelecido visa assegurar a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, garantindo a adequada execução do objeto e a preservação do interesse público, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

9. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “h”, e arts. 28, 33, 58, 59, 62 a 70 e 63 da Lei nº 14.133/2021)

Fundamentação Legal: Nos termos do art. 6º, inciso XXIII, alínea “h”, da Lei nº 14.133/2021, o Termo de Referência deve estabelecer a forma e o critério de seleção do fornecedor, indicando a modalidade de licitação, a forma de realização do certame, o critério de julgamento das propostas, bem como as condições de habilitação, quando pertinentes.

Adicionalmente, observam-se os arts. 28 e 33 da referida lei, quanto às modalidades e critérios de julgamento, bem como os arts. 58, 59, 62 a 70 e 63, no que se refere à garantia de proposta, análise de exequibilidade, habilitação e vistoria técnica.

Modalidade de Licitação

A contratação será realizada por Concorrência, nos termos do art. 28, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de obra de engenharia destinada à adequação ambiental e funcional da sede da Secretaria Municipal de Educação.

Forma de Realização do Certame

O procedimento licitatório será realizado na forma eletrônica, em sistema oficial de compras públicas, observadas as regras do edital. A forma eletrônica assegura maior competitividade, transparência, rastreabilidade dos atos e eficiência na condução do certame, revelando-se adequada à natureza do objeto e ao interesse público envolvido.

Será observada a sequência procedimental ordinária da Lei nº 14.133/2021, com apresentação e julgamento das propostas, fase de lances, aceitação da proposta e posterior habilitação do licitante classificado em primeiro lugar.

Forma de Apresentação das Propostas

As propostas deverão ser apresentadas por meio do sistema eletrônico utilizado para a realização do certame, contendo todos os elementos necessários à sua adequada análise.

A proposta deverá contemplar, no mínimo:

- valor global da proposta, em moeda corrente nacional;
- planilha orçamentária detalhada, com preços unitários e quantitativos;

- cronograma físico-financeiro compatível com o prazo de execução;
- detalhamento do BDI, quando exigido;
- demais elementos previstos no edital e anexos.

Os preços ofertados deverão incluir todos os custos diretos e indiretos necessários à execução do objeto, tais como:

- mão de obra, encargos sociais e trabalhistas;
- materiais, equipamentos e insumos;
- transporte, mobilização e desmobilização;
- tributos, taxas e despesas administrativas;
- seguros, riscos e lucro;
- custos relacionados à segurança do trabalho, isolamento e proteção das áreas ocupadas, sinalização, ensaios, certificações, limpeza final, destinação de resíduos e documentação técnica.

Não serão admitidas propostas com valores simbólicos, irrisórios ou incompatíveis com os preços de mercado. As propostas deverão observar as especificações técnicas constantes do Projeto Executivo, Memorial Descritivo e Planilha Orçamentária, sendo vedada a indicação ou exigência injustificada de marca, admitindo-se produtos equivalentes que atendam às características técnicas, funcionais e de desempenho exigidas, nos termos do art. 41, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

Critério de Julgamento

O julgamento das propostas será realizado pelo critério de menor preço global, nos termos do art. 33, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

A adoção do critério global justifica-se pela interdependência entre drywall, portas, pintura, elétrica e rede lógica, cuja execução demanda coordenação única, compatibilização e responsabilidade integrada. Embora o julgamento seja pelo valor global, as medições serão realizadas pelos preços unitários contratados.

Forma de Disputa

A disputa ocorrerá em sessão pública eletrônica, mediante apresentação de propostas e lances sucessivos, conforme regras estabelecidas no edital.

Encerrada a fase de lances, será classificada em primeiro lugar a proposta de menor preço global, desde que atendidos os requisitos de aceitabilidade, exequibilidade e habilitação.

Análise de Exequibilidade das Propostas

A Administração avaliará a exequibilidade das propostas apresentadas, nos termos do art. 59 da Lei nº 14.133/2021, com o objetivo de assegurar que os valores ofertados sejam compatíveis com a execução do objeto e com os custos de mercado.

Serão consideradas potencialmente inexequíveis as propostas que apresentarem valor global inferior a 75% (setenta e cinco por cento) do valor estimado pela Administração, sem prejuízo da verificação técnica detalhada e da realização de diligências para comprovação da viabilidade da proposta. A apuração da inexequibilidade observará critério objetivo, assegurados o contraditório e a possibilidade de demonstração da exequibilidade antes de eventual desclassificação. Nos termos do art. 59, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, do licitante vencedor cuja proposta for inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração será exigida garantia adicional, prestada em qualquer das modalidades do art. 96, § 1º, em valor correspondente à diferença entre o orçamento e a proposta, sem prejuízo das demais garantias exigíveis. A identificação dos itens de maior relevância, para os fins do art. 59, § 3º, observará critério previamente definido no edital.

Também poderão ser considerados indícios de inexequibilidade:

- valores significativamente inferiores aos praticados no mercado;
- incompatibilidade com os custos estimados;
- inconsistências nas planilhas orçamentárias;
- omissão de custos essenciais à execução;
- ausência de detalhamento adequado dos custos.

Comprovação da Exequibilidade

Quando houver indícios de inexequibilidade, a Administração poderá realizar diligências junto ao licitante, com vistas à comprovação da viabilidade da proposta, podendo ser exigidos:

- detalhamento da composição dos custos;
- planilhas de formação de preços;

- justificativas técnicas e econômicas;
- demonstração da metodologia executiva;
- comprovação de condições especiais que justifiquem os valores ofertados.

A não comprovação da exequibilidade implicará na desclassificação da proposta. Será verificada, ainda, a compatibilidade entre os preços unitários e o valor global da proposta, de modo a evitar distorções que comprometam a formação adequada dos preços e a vantajosidade da contratação.

Participação em consórcio e subcontratação

Não será admitida a participação de empresas em consórcio, diante do valor, da baixa complexidade relativa e da existência de empresas aptas a executar integralmente o objeto, sem prejuízo à competitividade.

Não será admitida a subcontratação das parcelas de maior relevância técnica. Eventual subcontratação de atividade acessória somente poderá ocorrer se prevista no edital, previamente autorizada e sem afastar a responsabilidade integral da contratada.

Habilitação dos Licitantes

A habilitação observará o disposto nos arts. 62 a 70 da Lei nº 14.133/2021, tendo por finalidade comprovar a aptidão dos licitantes para execução do objeto, mediante a verificação das condições jurídica, fiscal, social, trabalhista, econômico-financeira e técnica.

Serão exigidos os seguintes requisitos:

a) Habilitação Jurídica

A habilitação jurídica será comprovada mediante a apresentação de documentos que evidenciem a existência legal da empresa e sua aptidão para o exercício de atividade compatível com o objeto da contratação, tais como:

- ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado;
- documentos de eleição ou designação dos administradores, quando aplicável;
- prova de inscrição no CNPJ;
- demais documentos exigíveis conforme a natureza jurídica da licitante.

b) Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista

A regularidade será comprovada mediante a apresentação de certidões que demonstrem a situação regular da licitante perante:

- Fazenda Federal;
- Fazenda Estadual;
- Fazenda Municipal;
- Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- Justiça do Trabalho.

c) Qualificação Econômico-Financeira

A qualificação econômico-financeira será comprovada por meio de:

- certidão negativa de falência ou recuperação judicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica;
- balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais;
- comprovação de índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC) e Solvência Geral (SG), iguais ou superiores a 1,0;

Quando os índices exigidos forem inferiores a 1,0, o edital poderá exigir comprovação de patrimônio líquido mínimo de até 10% (dez por cento) do valor estimado, de forma motivada e proporcional, nos termos do art. 69 da Lei nº 14.133/2021.

d) Qualificação Técnica

A qualificação técnica será exigida nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, com a finalidade de comprovar que o licitante possui aptidão para execução de obra de engenharia compatível com o objeto da contratação, sendo exigida sob duas dimensões distintas:

- capacidade técnico-operacional; e
- capacidade técnico-profissional.

d.1) Capacidade Técnico-Operacional (Empresa)

A capacidade técnico-operacional será comprovada mediante a apresentação de atestado(s) de capacidade técnica, emitido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito

público ou privado, que demonstre(m) que a licitante executou, a contento, serviços de engenharia compatíveis com o objeto da contratação.

Serão considerados compatíveis os serviços de adequação, reforma ou construção de edificações administrativas, comerciais ou institucionais que envolvam, isolada ou conjuntamente, paredes em drywall, instalações elétricas de baixa tensão e cabeamento estruturado.

Os atestados deverão comprovar a execução de serviços com características, complexidade e porte compatíveis com o objeto da presente contratação, não sendo exigida identidade absoluta entre os serviços executados e aqueles previstos no objeto, mas sim compatibilidade em características, complexidade e porte, conforme entendimento consolidado dos órgãos de controle.

Ressalta-se, contudo, que a comprovação da capacidade técnico-operacional deverá contemplar as parcelas de maior relevância técnica e valor significativo definidas neste Termo de Referência, conforme tabela específica, observados os quantitativos mínimos exigidos.

A Administração poderá realizar diligências para verificar a autenticidade e veracidade das informações constantes nos atestados apresentados. Os atestados deverão conter, no mínimo, identificação do contratante, descrição detalhada dos serviços executados, período de execução, local de execução, indicação de execução satisfatória e assinatura do responsável legal ou técnico pelo contratante.

Admite-se a soma de atestados para fins de comprovação da capacidade técnico-operacional, desde que os serviços apresentados sejam compatíveis com as parcelas de maior relevância do objeto. A licitante deverá apresentar registro ou inscrição válida no CREA ou CAU, compatível com o objeto da contratação. Caso a empresa esteja sediada em outro Estado, deverá apresentar registro no conselho profissional de origem, ficando obrigada a apresentar o visto no CREA/MS ou CAU competente antes do início da execução contratual, como condição para emissão da Ordem de Serviço.

Parcelas de Maior Relevância Técnica e Quantitativos Mínimos

Para fins de comprovação da capacidade técnico-operacional, serão exigidos atestados que contemplem a execução das seguintes parcelas de maior relevância técnica e valor significativo:

Item	Parcela de maior relevância técnica e/ou valor significativo	Itens/documentos de referência	Unidade	Quantitativo de referência	Quantitativo mínimo exigido
01	Execução de paredes internas em sistema drywall	Projeto arquitetônico, memória de cálculo e planilha orçamentária	m ²	302,38 m ²	90,00 m ²

Item	Parcela de maior relevância técnica e/ou valor significativo	Itens/documentos de referência	Unidade	Quantitativo de referência	Quantitativo mínimo exigido
02	Instalações elétricas de baixa tensão em edificação administrativa, comercial ou institucional	Projetos elétricos, quadros de carga, memória de cálculo e planilha	m² de área edificada atendida	600,00 m²	180,00 m²

Os quantitativos mínimos acima foram definidos com base nas parcelas de maior relevância técnica e valor significativo do objeto, identificadas no Projeto Executivo e na planilha orçamentária, observando-se, em regra, o percentual aproximado de 30% (trinta por cento) dos quantitativos previstos, considerado suficiente para demonstrar experiência prévia compatível, sem restringir indevidamente a competitividade do certame.

As parcelas exigidas deverão ser interpretadas de forma proporcional e razoável, admitindo-se a comprovação por somatório de atestados e por serviços tecnicamente compatíveis, sem exigência de identidade absoluta com o objeto, de modo a preservar a competitividade do certame e, simultaneamente, assegurar a seleção de empresa apta à execução da obra.

JUSTIFICATIVA DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA OPERACIONAL (Art. 67 da Lei nº 14.133/2021)

Fundamentação Legal: Nos termos do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, a Administração poderá exigir a comprovação de aptidão técnica dos licitantes mediante a apresentação de atestados de capacidade técnica, com o objetivo de assegurar que a futura contratada possui experiência prévia suficiente para a execução do objeto contratado.

Adicionalmente, conforme entendimento consolidado dos órgãos de controle, a exigência de qualificação técnica deve restringir-se às parcelas de maior relevância técnica e valor significativo do objeto, de modo a garantir a adequada execução contratual sem restringir indevidamente a competitividade do certame.

Justificativa técnica das exigências

A definição das parcelas de maior relevância foi realizada com base no Projeto Executivo e na planilha orçamentária da adequação da sede da Secretaria Municipal de Educação, considerando os grupos de maior peso econômico e relevância funcional para o desempenho da solução.

A documentação orçamentária demonstra concentração relevante de custos e complexidade nos seguintes grupos:

- paredes internas em drywall, portas, ferragens e acabamentos associados;

- instalações elétricas de baixa tensão, abrangendo quadros, circuitos, eletrodutos, eletrocalhas, tomadas e iluminação;
- implantação de cabeamento estruturado categoria 6, pontos RJ45, racks, patch panels, conectores e certificação;
- integração e compatibilização dos sistemas em edificação administrativa ocupada;
- controle tecnológico, testes, comissionamento e documentação técnica final;
- proteção dos ambientes, mobiliário, equipamentos e continuidade dos serviços públicos;
- destinação regular dos resíduos e limpeza final.

Correspondência das exigências com as planilhas orçamentárias

As parcelas selecionadas guardam aderência direta com os grupos e subitens constantes da planilha orçamentária da contratação, especialmente:

- a) Paredes internas em drywall: corresponde ao principal sistema de compartimentação, com quantitativo estimado de 302,38 m², incluindo perfis, chapas, reforços, juntas, vãos e acabamento.
- b) Instalações elétricas de baixa tensão: correspondem à adequação completa dos pavimentos, com quadros, circuitos, cabos, eletrodutos, eletrocalhas, tomadas, iluminação, proteção e testes, indispensáveis ao funcionamento seguro da unidade.

As parcelas selecionadas representam os grupos de maior peso e relevância técnica da contratação, conforme orçamento e memória de cálculo.

Os demais serviços, como portas, pintura e demolição pontual, permanecem no escopo, mas não justificam exigência autônoma de atestado por apresentarem menor complexidade relativa ou caráter acessório.

A exigência foi estruturada para demonstrar aptidão real sem impor identidade absoluta com o objeto, admitindo serviços tecnicamente equivalentes em edificações administrativas, comerciais ou institucionais.

Os quantitativos mínimos foram fixados em aproximadamente 30% dos quantitativos de referência, patamar proporcional e inferior ao limite legal, com admissão de somatório de atestados.

Justificativa dos quantitativos mínimos exigidos

Os quantitativos mínimos exigidos foram fixados, em regra, em aproximadamente 30% (trinta por cento) dos quantitativos previstos no Projeto Executivo e na planilha orçamentária da contratação, percentual considerado suficiente para demonstrar experiência prévia compatível com a complexidade do objeto, sem impor restrição excessiva à competitividade.

Tal critério observa os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e competitividade, assegurando que a licitante possua experiência efetiva em parcelas relevantes da obra, sem que a exigência se torne excessiva ou desproporcional.

Compatibilidade com o objeto da contratação

As exigências guardam compatibilidade direta com as atividades essenciais da adequação ambiental e funcional da sede da Secretaria Municipal de Educação e não abrangem serviços acessórios de baixa relevância.

Ademais, admite-se a comprovação mediante somatório de atestados, desde que demonstrada a execução de serviços compatíveis com as parcelas de maior relevância do objeto, o que amplia a competitividade e evita restrições indevidas, sem afastar a necessidade de demonstração objetiva da aptidão técnica da licitante.

Diante do exposto, conclui-se que as exigências de qualificação técnica operacional estabelecidas são pertinentes, proporcionais e adequadas à complexidade do objeto, encontrando-se devidamente fundamentadas no Projeto Executivo e nas planilhas orçamentárias da contratação, em conformidade com o art. 67 da Lei nº 14.133/2021 e com os princípios da razoabilidade, competitividade e eficiência.

d.2) Capacidade Técnico-Profissional (Responsável Técnico)

A capacidade técnico-profissional será comprovada mediante a apresentação de Certidão de Acervo Técnico (CAT), emitida pelo CREA ou CAU, acompanhada da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

O acervo técnico deverá demonstrar experiência do profissional em pelo menos uma das parcelas de maior relevância: paredes em drywall ou instalações elétricas de baixa tensão, sem exigência de quantitativos mínimos para a capacidade técnico-profissional.

O profissional indicado deverá:

- possuir registro regular no CREA ou CAU;

- integrar o quadro permanente da empresa ou possuir vínculo formal comprovado;
- apresentar declaração de disponibilidade para atuação na execução contratual;
- permanecer vinculado à execução da obra, admitida substituição por profissional de qualificação equivalente ou superior, mediante aprovação da Administração.

Garantia de Proposta

Não será exigida garantia de proposta, conforme conclusão do Estudo Técnico Preliminar, considerando o valor moderado da contratação, a natureza comum do objeto, o mercado potencialmente amplo e a ausência de risco excepcional que justifique a restrição adicional à participação.

A opção não afasta a exigência de manutenção da proposta, a responsabilização por condutas ilícitas ou a garantia de execução contratual de 5% do valor inicial do contrato.

Finalidade da opção pela não exigência

A não exigência busca preservar a competitividade e evitar custo financeiro desnecessário aos licitantes, sem comprometer a segurança da contratação, que será assegurada pelos requisitos de habilitação, análise de exequibilidade e garantia contratual.

Efeitos

Não haverá apresentação, retenção, devolução ou execução de garantia de proposta, devendo o edital refletir expressamente essa opção.

Vistoria Técnica

Nos termos do art. 63, §§ 2º a 4º, da Lei nº 14.133/2021, a vistoria técnica será facultativa. A vistoria tem por finalidade permitir que o licitante conheça as condições reais do local de execução, identifique eventuais interferências e avalie as particularidades técnicas da obra.

A não realização da vistoria não implicará inabilitação, devendo o licitante declarar que possui pleno conhecimento das condições locais e que assume a responsabilidade por sua opção de não vistoriar o local.

Disposições Gerais sobre Habilitação

Os documentos de habilitação deverão estar válidos na data da apresentação das propostas, podendo ser verificados por meio de sistemas oficiais, quando disponíveis. A Administração poderá realizar diligências para esclarecer ou complementar a instrução do processo, vedada a inclusão posterior de documento ou informação que deveria constar originalmente da proposta, salvo hipóteses admitidas pela legislação.

Diante do exposto, a forma e o critério de seleção do fornecedor ora definidos mostram-se compatíveis com a natureza do objeto, assegurando a escolha da proposta mais vantajosa, a observância da competitividade e a seleção de licitante efetivamente apto à execução da obra, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

10. DA GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL (Arts. 96 a 102 da Lei nº 14.133/2021)

Fundamentação Legal: Nos termos dos arts. 96 a 102 da Lei nº 14.133/2021, a Administração poderá exigir garantia de execução contratual com a finalidade de assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela contratada, a reparação de prejuízos decorrentes de inadimplemento e a adequada proteção do interesse público.

Exigência e Percentual

Para a presente contratação, será exigida garantia de execução contratual correspondente a 5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato, a ser prestada pela contratada em uma das modalidades admitidas em lei.

Modalidades Admitidas

- caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;
- seguro-garantia;
- fiança bancária emitida por instituição autorizada a operar no País.

Prazo para Apresentação da Garantia

A garantia deverá ser apresentada no prazo de 05(cinco) dias após a assinatura do contrato e previamente à emissão da Ordem de Serviço, como condição para o regular início da execução contratual.

Hipóteses de Execução da Garantia

A garantia poderá ser executada, total ou parcialmente, pela Administração, entre outras hipóteses:

- inexecução total ou parcial do objeto;
- descumprimento de obrigações contratuais, técnicas, administrativas ou legais;
- não pagamento de multa regularmente aplicada;
- não correção de falhas, vícios, defeitos ou desconformidades apontadas pela fiscalização, dentro do prazo assinalado;
- abandono da execução, paralisação injustificada ou recusa em retomar os serviços;
- demais situações em que haja prejuízo à Administração decorrente de conduta imputável à contratada.

A execução da garantia não afasta a aplicação das demais sanções administrativas cabíveis, nem impede a apuração e cobrança de perdas e danos eventualmente excedentes ao valor garantido.

Recomposição da Garantia

Na hipótese de utilização total ou parcial da garantia, a contratada ficará obrigada a recompor o seu valor integral, no prazo a ser fixado pela Administração, contado da notificação formal, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual.

Liberação ou Restituição da Garantia

A garantia prestada pela contratada será liberada ou restituída após a fiel execução do contrato ou após a sua extinção, desde que não remanesçam obrigações pendentes, prejuízos a reparar, multas a quitar ou responsabilidades a serem apuradas.

A prestação da garantia de execução contratual não substitui o dever da contratada de responder pela perfeita execução do objeto, pela qualidade dos serviços prestados, pela solidez e segurança da obra, pelos vícios ou defeitos constatados e pelos danos causados à Administração ou a terceiros.

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “i”, da Lei nº 14.133/2021)

Fundamentação Legal: Nos termos do art. 6º, inciso XXIII, alínea “i”, da Lei nº 14.133/2021, o Termo de Referência deve apresentar a estimativa do valor da contratação, devidamente fundamentada em parâmetros técnicos, memoriais de cálculo, referenciais oficiais de preços e documentos de suporte.

Valor Estimado

O valor estimado da contratação é de **R\$ 238.743,80 (duzentos e trinta e oito mil, setecentos e quarenta e três reais e oitenta centavos)**, correspondente à execução da adequação ambiental e funcional das instalações da sede da Secretaria Municipal de Educação.

Composição do orçamento

Custo direto estimado, sem BDI: R\$ 191.030,25.

BDI de 25,00%: R\$ 47.713,55.

Valor global estimado: R\$ 238.743,80.

Metodologia e Referenciais

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base no Projeto Executivo de Engenharia, nas planilhas orçamentárias, no orçamento sintético, nas composições analíticas de preços unitários e nas memórias de cálculo dos quantitativos.

Para a composição dos custos foram adotados SINAPI 04/2026, SBC 05/2026 e AGESUL 01/2026 - Mato Grosso do Sul, com composições próprias quando necessárias, em regime desonerado, e BDI de 25,00%, conforme documentação orçamentária.

O valor estimado possui caráter referencial para fins de avaliação da vantajosidade e da exequibilidade das propostas apresentadas no certame, sem prejuízo da observância do orçamento de referência e dos limites legais aplicáveis.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA (Art. 6º, inciso XXIII, alínea “j”, e art. 18 da Lei nº 14.133/2021, c/c Lei Complementar nº 101/2000 – LRF)

Fundamentação Legal: Nos termos do art. 6º, inciso XXIII, alínea “j”, da Lei nº 14.133/2021, e em observância à Lei Complementar nº 101/2000, deve ser demonstrada a adequação orçamentária e financeira da contratação, assegurando sua compatibilidade com os instrumentos de planejamento e com a disponibilidade de recursos.

A contratação é compatível com o PPA 2026-2029, a LDO 2026, a LOA 2026 e o Plano de Contratações Anual - PCA 2026, no item correspondente à reforma, manutenção ou adequação de prédios públicos, indicado como item 82, mediante confirmação formal do setor responsável.

Embora o PCA tenha indicado o mês de fevereiro de 2026 como período estimado para o início do procedimento, a deflagração posterior não prejudica a contratação

nem o atendimento da demanda, pois o cronograma do PCA possui natureza de planejamento e pode ser ajustado mediante justificativa nos autos, sem alteração do objeto, da necessidade ou da compatibilidade com os instrumentos orçamentários.

Adequação Orçamentária:

Ano	Lei/Instrumento	Publicação			
2026/2029	PPA 2026-2029 - Lei Municipal nº 4.721, de 16 de dezembro de 2025	17/12/2025			
2026	LDO - Lei Municipal nº 4.686, de 21 de julho de 2025	22/07/2025			
2026	LOA - Lei Municipal nº 4.722, de 16 de dezembro de 2025	17/12/2025			
IDENTIFICAÇÃO DA DESPESA					
Unidade Orçamentária	Funcional Programática	Natureza da Despesa	Fonte de recursos	Ficha	Valor
31.02	12 361 0053 2378	44.90.51	1.500.1001	468	R\$ 238.743,80

A classificação orçamentária, a fonte, a ficha e a reserva deverão ser confirmadas pelo setor contábil e financeiro antes da publicação do edital, mediante declaração de disponibilidade orçamentária.

Diante do exposto, a contratação mostra-se compatível com o planejamento municipal, condicionada à confirmação da dotação, da reserva e das salvaguardas relativas ao imóvel locado, em observância aos princípios do planejamento, legalidade, eficiência e responsabilidade fiscal.

13. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE (Art. 5º e art. 144 da Lei nº 14.133/2021)

Fundamentação Legal: Nos termos do art. 5º da Lei nº 14.133/2021, as contratações públicas deverão observar, entre outros, os princípios do desenvolvimento nacional sustentável, da eficiência, da economicidade e da responsabilidade ambiental. Adicionalmente, o art. 144 da referida lei autoriza a consideração de critérios de sustentabilidade na definição das condições da contratação.

Na execução do objeto deverão ser observados, sempre que técnica e economicamente viáveis, os seguintes critérios de sustentabilidade:

- destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil e do material proveniente de demolições, em conformidade com a legislação aplicável e com as normas locais;
- controle de poeira, ruídos, vibrações e circulação, especialmente por se tratar de sede administrativa em funcionamento;

- uso racional de água, energia e materiais durante a execução da obra;
- redução de desperdícios, reaproveitamento de materiais quando tecnicamente admitido e compatível com a qualidade final da obra;
- adoção de soluções que favoreçam a durabilidade da edificação e reduzam a necessidade de intervenções corretivas precoces;
- segregação específica de resíduos de gesso/drywall, alvenaria, metais, cabos, madeira, embalagens e produtos de pintura, com destinação conforme a Resolução CONAMA nº 307/2002 e a legislação aplicável.

Os critérios de sustentabilidade ora estabelecidos não restringem indevidamente a competitividade do certame, destinando-se a qualificar a execução contratual e a promover o uso eficiente e responsável dos recursos públicos.

14. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA E DA CONTRATANTE (Arts. 92 e 117 da Lei nº 14.133/2021)

Fundamentação Legal: Nos termos dos arts. 92 e 117 da Lei nº 14.133/2021, o contrato administrativo deve estabelecer com clareza as obrigações das partes, bem como as condições de execução e fiscalização, assegurando o adequado cumprimento do objeto contratado e a observância do interesse público.

Obrigações da Contratada

- executar o objeto contratado com estrita observância das especificações técnicas, condições e prazos estabelecidos;
- fornecer todos os materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas, transporte e demais insumos necessários à execução da obra;
- responsabilizar-se integralmente pela mobilização, sinalização, organização do canteiro e segurança da execução;
- cumprir rigorosamente o cronograma físico-financeiro e as determinações da fiscalização;
- apresentar e cumprir plano de execução por setores, proteção dos bens existentes, sinalização, controle de acesso e programação dos desligamentos de energia e rede, sempre mediante autorização;
- corrigir, às suas expensas, falhas, vícios, defeitos ou desconformidades identificadas pela fiscalização ou constatadas durante o período de garantia;
- manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

- cumprir a legislação ambiental, trabalhista, previdenciária, tributária e de segurança do trabalho;
- responder por danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua atuação ou omissão na execução contratual;
- entregar os ambientes em condições de uso e funcionamento, com divisórias, portas, pintura, instalações elétricas e rede lógica concluídas, testadas, identificadas e documentadas.

Obrigações da Contratante

- disponibilizar à contratada os projetos, memoriais, planilhas, cronograma, autorização escrita da locadora e demais documentos necessários à execução;
- designar gestor e fiscais do contrato;
- acompanhar, fiscalizar e atestar a execução dos serviços;
- promover as medições e os pagamentos na forma contratual;
- notificar a contratada para correção de irregularidades, quando identificadas;
- adotar as providências administrativas cabíveis em caso de inadimplemento;
- assegurar a liberação programada dos ambientes, a retirada ou proteção de bens e as condições administrativas necessárias à execução por setores;
- coordenar a atuação da Secretaria Municipal de Educação, da área de engenharia, da tecnologia da informação, do patrimônio e da gestão do contrato de locação, bem como manter os registros relativos às benfeitorias e bens removíveis.

As obrigações acima não excluem outras previstas no edital, no contrato, nos projetos e na legislação aplicável, devendo ser observadas de forma integrada durante toda a execução contratual.

15. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (Art. 92, inciso XIV, c/c arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021)

Fundamentação Legal: O contrato deverá prever as infrações e sanções administrativas aplicáveis ao contratado, em conformidade com o art. 92, inciso XIV, e com os arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa. A aplicação das sanções observará a natureza e a gravidade da infração, os danos dela decorrentes para a Administração, as circunstâncias do caso concreto, a reincidência e os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Hipóteses de Infração

Constituem infrações administrativas, sem prejuízo de outras previstas na legislação, no edital e no contrato:

- dar causa à inexecução parcial do contrato;
- dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- dar causa à inexecução total do contrato;
- ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto sem motivo justificado;
- apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução contratual;
- praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- praticar ato lesivo previsto na legislação aplicável.

Sanções Aplicáveis

Pela prática das infrações administrativas poderão ser aplicadas à contratada, observada a legislação vigente:

- advertência;
- multa de mora;
- multa compensatória;
- impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública;
- declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

Advertência

A sanção de advertência poderá ser aplicada nas hipóteses de infrações de menor gravidade, especialmente quando não houver prejuízo significativo à execução do objeto, devendo a contratada ser formalmente notificada para corrigir a irregularidade constatada.

Multa de Mora

A multa de mora será aplicada em caso de atraso injustificado na execução das obrigações contratuais, inclusive no cumprimento de marcos intermediários do cronograma físico-financeiro, no percentual de 0,2% (dois décimos por cento) por dia de atraso, incidente sobre o valor da parcela inadimplida, limitada a 10% (dez por cento) do respectivo valor.

A aplicação da multa de mora não afasta a possibilidade de conversão da mora em inexecução parcial ou total, quando o atraso comprometer a utilidade do objeto, o cronograma global da obra ou o interesse público.

Multa Compensatória por Inexecução Parcial

Caracterizada a inexecução parcial do contrato, poderá ser aplicada multa compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela inadimplida ou sobre o valor da obrigação não cumprida, sem prejuízo da apuração de perdas e danos e da aplicação das demais sanções cabíveis.

Para fins de aplicação da multa compensatória por inexecução parcial, poderão ser consideradas, entre outras hipóteses:

- execução defeituosa ou em desacordo com o Projeto Executivo e as especificações técnicas;
- paralisação injustificada de etapas da obra;
- não correção de vícios, falhas ou desconformidades apontadas pela fiscalização;
- descumprimento de obrigações contratuais que não inviabilizem totalmente a execução do objeto, mas causem prejuízo relevante à Administração.

Multa Compensatória por Inexecução Total

Caracterizada a inexecução total do contrato, poderá ser aplicada multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor global atualizado do contrato, sem prejuízo da rescisão contratual, da execução da garantia contratual, da apuração de perdas e danos e da aplicação das demais sanções cabíveis.

Considera-se, em especial, hipótese de inexecução total:

- abandono da obra;
- recusa injustificada em iniciar a execução após a emissão da Ordem de Serviço;

- paralisação injustificada da execução por período que comprometa a finalidade pública da contratação;
- descumprimento grave que torne inviável a conclusão do objeto.

Impedimento de Licitar e Contratar

A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, especialmente quando houver infração grave relacionada à execução contratual, pelo prazo legalmente cabível, conforme decisão motivada da autoridade competente.

Declaração de Inidoneidade

A declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública será aplicada nas hipóteses de maior gravidade previstas na Lei nº 14.133/2021, especialmente quando configurados atos fraudulentos, comportamento inidôneo, fraude contratual ou atos lesivos à Administração Pública, observada a competência legal e o devido processo administrativo.

Crítérios para Dosimetria da Sanção

Na definição da sanção a ser aplicada, a Administração observará, entre outros, os seguintes critérios:

- natureza e gravidade da infração;
- extensão do dano causado à Administração;
- vantagem auferida pela contratada;
- circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- antecedentes da contratada;
- reincidência;
- grau de comprometimento da execução contratual e do interesse público.

Procedimento para Aplicação das Sanções

Nenhuma penalidade será aplicada sem a instauração do competente processo administrativo, assegurados à contratada o contraditório e a ampla defesa, com notificação formal e concessão do prazo legal para manifestação.

A aplicação das sanções previstas neste item não exclui, em hipótese alguma:

- a obrigação de reparação integral do dano causado;

- a possibilidade de rescisão contratual;
- a execução da garantia contratual;
- a retenção de créditos eventualmente devidos à contratada;
- a cobrança judicial ou extrajudicial de valores remanescentes.

Cobrança e Execução das Multas

O valor das multas aplicadas poderá ser descontado dos pagamentos eventualmente devidos à contratada, descontado da garantia contratual, quando existente, cobrado administrativamente ou cobrado judicialmente, caso necessário.

Disposição Final

As sanções previstas neste item poderão ser aplicadas cumulativamente, quando cabível, observada a legislação aplicável, a gravidade da conduta e a proporcionalidade da medida adotada.

16. MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS (Arts. 22 e 103 da Lei nº 14.133/2021)

Fundamentação Legal: Nos termos dos arts. 22 e 103 da Lei nº 14.133/2021, a Administração poderá estabelecer matriz de alocação de riscos, definindo a responsabilidade das partes por eventos supervenientes que possam impactar a execução contratual, com vistas à eficiência econômica, à segurança jurídica, à previsibilidade das responsabilidades e à adequada gestão do contrato.

A matriz de riscos consta de forma detalhada no Estudo Técnico Preliminar, no qual foram identificados os eventos capazes de impactar a adequação da sede da Secretaria Municipal de Educação, especialmente os relacionados ao imóvel locado, às interferências ocultas, à continuidade dos serviços, à qualidade dos sistemas elétrico e lógico e à proteção do patrimônio público.

Para fins deste Termo de Referência, a matriz constante do ETP é **ratificada e incorporada como referência técnica da contratação**, devendo ser interpretada de forma integrada com o Projeto Executivo, Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, Edital, minuta contratual e demais documentos que instruem o processo.

A matriz de riscos servirá como parâmetro para a apuração de responsabilidades, análise de eventos supervenientes, reprogramações, glosas, alterações contratuais, recomposição do equilíbrio econômico-financeiro e demais efeitos decorrentes da materialização de riscos durante a execução contratual.

Matriz resumida de riscos

Risco / Evento	Alocação	Tratamento contratual
Ausência ou insuficiência de autorização da locadora	Administração	Obter autorização específica antes do edital; suspender procedimento ou Ordem de Serviço até regularização.
Término ou não renovação da locação antes da adequada utilização do investimento	Administração	Formalizar proteção das benfeitorias, indenização/retirada e planejamento de continuidade.
Inclusão de reparos que constituem obrigação da locadora	Administração	Realizar vistoria e relatório de segregação; excluir itens e cobrar providências da proprietária.
Vícios preexistentes ou falhas estruturais ocultas	Locadora/Administração	Registrar a situação, acionar a locadora, suspender a frente afetada e ajustar o cronograma.
Divergências relevantes entre projetos e quantitativos	Administração	Compatibilizar previamente; corrigir projeto e adotar alteração ou reprogramação, se legalmente cabível.
Interferências ocultas em paredes, forros ou instalações	Compartilhado	Executar prospecção e abertura controlada; definir solução técnica e responsabilidade antes de prosseguir.
Danos a mobiliário, equipamentos ou documentos	Contratada	Proteger, isolar e inventariar; reparar ou repor integralmente os danos.
Interrupção indevida de energia, rede ou atendimento	Contratada	Planejar desligamentos e contingência; restabelecer imediatamente e reparar prejuízos.
Acidente de trabalho	Contratada	Cumprir PGR, NRs, EPIs/EPCs e treinamentos; responder pelas consequências legais.
Atraso no fornecimento de materiais usuais	Contratada	Planejar compras e fornecedores alternativos; recuperar cronograma, sem recomposição por risco ordinário.

Risco / Evento	Alocação	Tratamento contratual
Materiais ou serviços fora da especificação	Contratada	Submeter certificados e inspeções; substituir ou corrigir sem ônus e sujeitar-se às sanções cabíveis.
Falha na certificação da rede lógica	Contratada	Testar progressivamente; refazer terminações ou cabeamento e certificar antes do recebimento.
Sobrecarga ou desequilíbrio de circuitos	Contratada/Projeto	Conferir cargas, seções e balanceamento; corrigir o sistema conforme a causa apurada.
Atraso na liberação dos setores ocupados	Administração	Adotar plano por fases e remoção prévia de bens; reprogramar se comprovado impacto não imputável à contratada.
Oscilação ordinária de preços durante o curto prazo	Contratada	Gerir compras e custos; reajuste somente após o interregno legal.
Destinação irregular de resíduos	Contratada	Segregar, transportar e destinar regularmente; reparar dano e sujeitar-se às sanções.
Furto ou vandalismo de materiais no local	Contratada	Controlar acesso e armazenamento; repor materiais até o recebimento.
Mudança de layout solicitada após a contratação	Administração	Validar previamente com usuários; alterar somente com justificativa técnica e autorização legal.

Procedimentos para Gerenciamento de Riscos

Para fins de caracterização do risco materializado, a parte interessada deverá demonstrar, de forma documentada, a ocorrência do evento, o nexos causal com a execução contratual, a impossibilidade ou limitação ordinária de controle pela parte afetada, o impacto efetivo sobre custo, prazo, escopo ou qualidade e a compatibilidade do enquadramento com a matriz de alocação de riscos.

A repercussão econômica do risco, quando cabível, deverá ser instruída com memória de cálculo, documentos comprobatórios, registros de campo, relatórios

técnicos e manifestação da fiscalização, não sendo admitida recomposição genérica, presumida ou desvinculada de impacto efetivamente comprovado.

A Administração decidirá motivadamente sobre o enquadramento do risco, sua alocação, a necessidade de mitigação, eventual reprogramação do cronograma e, quando legalmente admissível, recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, observados os limites da Lei nº 14.133/2021 e as regras contratuais aplicáveis.

- qualquer evento que possa afetar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato ou o cronograma de execução deverá ser imediatamente comunicado pela parte que dele tiver ciência;
- o risco identificado deverá ser documentado, analisado pela fiscalização e submetido à decisão da Administração quanto à sua alocação e às medidas de mitigação cabíveis;
- havendo repercussão relevante sobre prazo, custo ou escopo, poderão ser adotadas as providências administrativas cabíveis, inclusive prorrogação, apostilamento ou termo aditivo, quando legalmente admitidos;
- a alocação de riscos não afasta o dever de diligência, cooperação, mitigação de danos e observância da boa-fé objetiva por ambas as partes.

Dessa forma, a matriz de alocação de riscos ora estabelecida, em consonância com o Estudo Técnico Preliminar, oferece maior segurança jurídica e eficiência à execução contratual, delimitando responsabilidades e orientando a tomada de decisões em situações supervenientes.

17. NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS

Fundamentação Legal: A execução do objeto deverá observar a legislação federal, estadual e municipal aplicável, bem como as normas técnicas e regulamentares pertinentes à natureza da obra, de modo a assegurar legalidade, segurança, qualidade, desempenho e adequação técnica.

A execução da obra deverá observar, no que couber, as seguintes normas legais e regulamentares:

a) Normas constitucionais e legais gerais

- Constituição Federal de 1988, especialmente art. 37, no que se refere aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência;
- Lei Federal nº 14.133/2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- Lei Federal nº 4.320/1964 – Normas Gerais de Direito Financeiro;

- Lei Complementar nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal;
- Lei Federal nº 10.406/2002 – Código Civil, especialmente art. 618, quanto à responsabilidade pela solidez e segurança da obra;
- Lei Federal nº 12.846/2013 – Lei Anticorrupção.

b) Normas técnicas de engenharia aplicáveis ao objeto

- ABNT NBR 15758 - Sistemas construtivos em chapas de gesso para drywall; ABNT NBR 5410 - Instalações elétricas de baixa tensão; ABNT NBR 14565 - Cabeamento estruturado; e ABNT NBR 9050 - Acessibilidade, no que couber;
- normas ISO/IEC e ANSI/TIA aplicáveis ao cabeamento estruturado, normas da concessionária de energia, especificações dos fabricantes e demais normas ABNT aplicáveis aos materiais, portas, pintura e instalações;
- normas e instruções do Corpo de Bombeiros, quando as intervenções afetarem rotas de fuga, sinalização, equipamentos ou sistemas de prevenção contra incêndio;
- normas, cadernos técnicos e composições SINAPI, SBC e AGESUL adotados na formação do orçamento;
- especificações técnicas constantes do Projeto Executivo, memorial descritivo, planilhas orçamentárias e demais documentos que integram a contratação.

c) Normas de segurança do trabalho e ambientais

- Normas Regulamentadoras aplicáveis, especialmente NR-01, NR-06, NR-10, NR-18 e NR-35, quando incidente;
- Resolução CONAMA nº 307/2002 e legislação ambiental federal, estadual e municipal relativa aos resíduos da construção civil;
- Contrato de Locação nº 003/2026, autorização da locadora, termo de benfeitorias e demais instrumentos que disciplinem a intervenção e a proteção do investimento municipal.

Disposições Gerais

A contratada declara, ao participar do certame, que possui pleno conhecimento das normas aplicáveis e se compromete a observá-las integralmente durante a execução contratual.

O descumprimento das normas legais, regulamentares e técnicas poderá ensejar a aplicação das sanções administrativas cabíveis, sem prejuízo das responsabilidades civil, trabalhista, ambiental e criminal eventualmente incidentes.

A conformidade com as normas técnicas deverá ser comprovada sempre que exigido pela fiscalização, constituindo condição para o recebimento provisório e definitivo do objeto.

18. DOS IMPEDIMENTOS À PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO (Art. 14 c/c art. 68 da Lei nº 14.133/2021)

Fundamentação Legal: Em conformidade com o art. 14 da Lei nº 14.133/2021, bem como com o art. 68 da referida lei, e visando assegurar os princípios da isonomia, moralidade, impessoalidade e competitividade, não poderão participar desta licitação, direta ou indiretamente, nem como subcontratadas, as pessoas físicas ou jurídicas que se enquadrem nas hipóteses legalmente vedadas.

Impedimentos

- autor do projeto básico ou executivo, pessoa física ou jurídica responsável pela elaboração dos estudos técnicos, bem como empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% do capital com direito a voto, salvo as hipóteses legalmente admitidas;
- servidor público, agente político ou empresa que possua em seu quadro societário pessoa enquadrada nas vedações legais aplicáveis à contratação, ressalvados os casos legalmente permitidos;
- empresa suspensa de licitar e contratar, declarada inidônea, ou impedida de contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;
- empresa em processo de falência, dissolução ou liquidação, salvo as hipóteses admitidas na legislação e no edital;
- empresa ou pessoa física que mantenha vínculo apto a caracterizar conflito de interesses com agentes públicos envolvidos na condução do certame ou na futura gestão contratual;
- demais hipóteses de vedação previstas no art. 14 da Lei nº 14.133/2021 e na legislação correlata.

A verificação da ocorrência de qualquer das hipóteses de impedimento poderá ensejar a inabilitação, desclassificação ou rescisão contratual, conforme o momento da constatação e o devido processo legal.

19. DOS PADRÕES ÉTICOS E DE INTEGRIDADE (Art. 5º da Lei nº 14.133/2021 c/c Lei nº 12.846/2013)

Fundamentação Legal: Em observância aos princípios da moralidade, probidade administrativa, transparência e integridade, a execução da contratação deverá pautar-se por padrões éticos compatíveis com a legislação aplicável, especialmente a Lei nº 14.133/2021 e a Lei nº 12.846/2013.

A licitante e a futura contratada deverão observar padrões éticos de conduta, abstendo-se de praticar atos que possam caracterizar fraude, corrupção, conluio, vantagem indevida, conflito de interesses ou qualquer outra prática lesiva à Administração Pública.

Constituem deveres mínimos de integridade:

- atuar com boa-fé, lealdade, transparência e cooperação na fase licitatória e na execução contratual;
- não oferecer, prometer, solicitar ou receber vantagem indevida de qualquer natureza;
- adotar conduta compatível com a legislação anticorrupção e com as diretrizes éticas da Administração Pública;
- comunicar à Administração eventual irregularidade, fraude, tentativa de favorecimento ou situação de conflito de interesses de que tenha conhecimento.

O descumprimento dos padrões éticos e de integridade poderá ensejar a aplicação das sanções administrativas, civis e penais cabíveis, sem prejuízo da rescisão contratual e da responsabilização na forma da Lei nº 12.846/2013.

20. DO TRATAMENTO DIFERENCIADO PARA ME/EPP (Art. 4º da Lei nº 14.133/2021 c/c Lei Complementar nº 123/2006)

Fundamentação Legal: Nos termos do art. 4º da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Complementar nº 123/2006, deverá ser assegurado tratamento diferenciado, favorecido e simplificado às microempresas e empresas de pequeno porte, quando cabível, desde que compatível com a natureza da contratação.

Na condução do certame serão observadas, quando incidentes e cabíveis, as regras de tratamento diferenciado, favorecido e simplificado destinadas às microempresas e empresas de pequeno porte, especialmente quanto:

- à possibilidade de regularização fiscal e trabalhista tardia, na forma da lei;

- ao direito de preferência em caso de empate ficto, quando configuradas as hipóteses legais;
- às demais prerrogativas previstas na Lei Complementar nº 123/2006, desde que compatíveis com a natureza e o regime jurídico da contratação.

A aplicação do tratamento diferenciado não afastará a necessidade de comprovação da habilitação técnica, econômico-financeira e operacional compatível com a execução do objeto, nem autorizará flexibilização indevida de requisitos essenciais à segurança, à qualidade e à adequada execução da obra.

Não será adotada exclusividade para microempresas ou empresas de pequeno porte, pois o objeto constitui lote único, de execução integrada, e o valor estimado supera o limite previsto para exclusividade, sem prejuízo das demais prerrogativas legais.

21. DISPOSIÇÕES GERAIS E CONCLUSÃO

Fundamentação Legal: As disposições gerais deste Termo de Referência visam consolidar, de forma sistemática e coerente, os elementos essenciais da contratação, assegurando a adequada instrução do processo licitatório e a observância dos princípios previstos na Lei nº 14.133/2021.

Disposição Final

A participação na licitação implica o pleno conhecimento e aceitação das condições estabelecidas neste Termo de Referência, não podendo a licitante ou a futura contratada alegar desconhecimento para eximir-se de suas obrigações.

A contratação deverá observar a Lei nº 14.133/2021, o edital, o contrato, o Estudo Técnico Preliminar, os projetos, o Memorial Descritivo, a Planilha Orçamentária, o Cronograma Físico-Financeiro, as normas técnicas, o Contrato de Locação nº 003/2026, a autorização da locadora e os instrumentos que disciplinem as benfeitorias e bens removíveis.

Conclusão

Diante do exposto, verifica-se que a presente contratação se encontra devidamente planejada, estruturada e fundamentada, atendendo às exigências da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

O Termo de Referência contempla, de forma clara e objetiva, a definição do objeto, a justificativa da contratação, os requisitos técnicos, as condições de execução, os critérios de seleção do fornecedor, as exigências de habilitação, os parâmetros de medição e pagamento, a garantia de execução contratual, bem como os mecanismos de gestão, fiscalização e responsabilização contratual.

Restou demonstrada a viabilidade técnica, operacional e econômica da contratação, sua compatibilidade com os instrumentos de planejamento e a necessidade de adequar a sede administrativa da educação municipal. Conclui-se pelo prosseguimento do processo licitatório, condicionado à autorização escrita da locadora, à segregação das obrigações do proprietário, à proteção das benfeitorias e componentes removíveis e à confirmação da disponibilidade orçamentária.

Ponta Porã/MS, 17 de agosto de 2026.

Joanilson Zeferino dos Santos
Secretário Municipal de Obras e Urbanismo