

TERMO DE REFERÊNCIA

CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE OURÉM

**Ourém/PA
2026**

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de empresa especializada em engenharia para a execução de obras de construção de unidades habitacionais vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa Sub-50, no Município de Ourém/PA, conforme especificações técnicas, projetos executivos, planilha orçamentária PO/FNHIS, normas técnicas aplicáveis e demais documentos que integram o presente processo administrativo.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A contratação visa atender à política habitacional federal, possibilitando a implantação de unidades habitacionais destinadas a famílias de baixa renda, em consonância com as diretrizes do Ministério das Cidades – MCID e com os requisitos técnicos, operacionais e financeiros do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa Sub-50.

A Administração Municipal não dispõe de estrutura técnica, operacional e de recursos humanos suficientes para a execução direta das obras, o que, aliado à complexidade construtiva, à necessidade de observância de normas técnicas específicas e ao cumprimento de padrões mínimos de desempenho, segurança e durabilidade das edificações, impõe a contratação de empresa especializada para execução do objeto.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A contratação fundamenta-se na Lei nº 14.133/2021, em especial nos seguintes dispositivos:

- art. 6º, inciso XX – obras e serviços de engenharia;
- art. 18 – planejamento das contratações;
- art. 46 – matriz de riscos, quando aplicável;

- art. 92, §2º – hierarquia e prevalência dos documentos;
- art. 121 – garantia legal das edificações.

Aplicam-se, ainda:

- Decreto Federal nº 11.382/2023;
- diretrizes técnicas e operacionais do MCID/CAIXA para o Programa MCMV Sub-50;
- normas da ABNT aplicáveis, especialmente NBR 15575, NBR 6122, NBR 6118, NBR 5410, NBR 9050, NBR 5626, NBR 5688, NBR 8160, NBR 10821, NBR 5674 e demais normas correlatas;
- Resolução CONAMA nº 307/2002, referente à gestão dos resíduos da construção civil.

4. ESCOPO DA CONTRATAÇÃO

A contratada deverá executar todas as etapas construtivas das unidades habitacionais, em conformidade com os quantitativos, composições e descrições constantes na Planilha Orçamentária PO/FNHIS, nos Projetos Executivos e na Especificação Técnica, englobando, no mínimo, os seguintes grupos de serviços:

4.1. Serviços Preliminares

- Fornecimento e instalação de placa de obra conforme padrão institucional.
- Ligação Provisória De Água E Esgoto
- Ligação Provisória De Energia Elétrica Baixa Tensão Para Canteiro De Obras
- Locação De Obra A Linha

- Barracao Para Deposito Em Tabuas De Madeira, Cobertura Em Fibrocimento 4 Mm, Incluso Piso Argamassa Traço 1:6 (Cimento E Areia)

4.2. Administração Local

Administração local da obra, compreendendo engenheiro civil responsável, devidamente habilitado e com emissão de ART, encarregado geral, equipe de apoio, estrutura administrativa de canteiro, fornecimento de insumos, equipamentos, ferramentas, EPIs, gestão técnica e atendimento integral às demandas da fiscalização, conforme previsto na Planilha PO/FNHIS.

4.3. Fundações – Sistema Radier

- Escavações mecanizadas e manuais necessárias à implantação da fundação;
- Compactação mecânica do subleito para execução do radier;
- Execução de camada separadora em lona plástica;
- Execução de lastro com material granular;
- Fabricação, montagem e desmontagem de fôrmas para radier;
- Execução de armações em aço CA-50 e CA-60;
- Concretagem do radier em concreto estrutural fck 20 MPa, incluindo lançamento, adensamento e acabamento;
- Reaterros manuais compactados;
- Execução de impermeabilização do radier com argamassa polimérica/membrana acrílica, incluindo aplicação de véu de poliéster, conforme especificações técnicas e quantitativos da Planilha PO/FNHIS.

4.4. Superestrutura

Execução da superestrutura das unidades habitacionais, conforme projeto estrutural aprovado, incluindo:

- Montagem e desmontagem de fôrmas para pilares, vigas e elementos estruturais;
- Execução de armações em aço CA-50 e CA-60;
- Concretagem de pilares, vigas e demais elementos estruturais com concreto fck 20 MPa;
- Execução de laje pré-moldada, quando prevista em projeto;
- Atendimento rigoroso aos critérios de prumo, nivelamento, cobrimento, cura e desfôrma, conforme normas técnicas vigentes e Especificação Técnica.

4.5. Paredes e Esquadrias

- Execução de alvenaria de vedação com blocos cerâmicos, assentados com argamassa preparada em betoneira, incluindo vergas e contravergas pré-moldadas.

Instalação de esquadrias conforme Planilha PO/FNHIS, incluindo:

- janelas de alumínio tipo correr (2 e 3 folhas);
- janelas tipo maxim-ar;
- portas de alumínio e portas internas de madeira;
- contramarcos e guarnições de alumínio;

Esquadrias com vidros inclusos, fixação adequada, vedação com silicone e atendimento integral às ABNT NBR 10821 e ABNT NBR 7199.

(Obs.: As demais etapas da obra, incluindo cobertura, revestimentos, forros, pintura, pavimentação interna e externa, instalações elétricas e hidrossanitárias, urbanização, louças, metais e demais serviços complementares, serão executadas rigorosamente conforme Planilha Orçamentária PO/FNHIS, Projetos Executivos e Especificação Técnica, ainda que não detalhadas neste item.

5. HIERARQUIA E PREVALÊNCIA ENTRE DOCUMENTOS

Em conformidade com o art. 92, §2º, da Lei nº 14.133/2021, e com a Especificação Técnica disponibilizada, os documentos da contratação observarão a seguinte ordem de prevalência para fins de interpretação técnica, execução e fiscalização:

- i. Contrato e seus anexos, incluindo:
 - a) Projetos Executivos e seus detalhamentos;
 - b) Especificações Técnicas;
 - c) Planilha Orçamentária PO/FNHIS;
- ii. Edital e seus anexos;
- iii. Proposta da contratada vencedora;
- iv. Demais documentos do certame.

Havendo conflito entre documentos de mesmo nível hierárquico, prevalecerá aquele que estabelecer o padrão técnico mais restritivo, assegurando maior desempenho, segurança e durabilidade da edificação.

6. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

A obra deverá obedecer rigorosamente:

- aos projetos arquitetônico, estrutural, hidrossanitário, elétrico e complementares aprovados;
- às normas técnicas e regulamentos citados na Especificação Técnica;
- às recomendações e prescrições dos fabricantes de materiais e equipamentos
- às tolerâncias geométricas de prumo, nível, alinhamento e espessuras mínimas de revestimentos;
- aos critérios de desempenho estabelecidos pela ABNT NBR 15575;
- à realização dos ensaios obrigatórios, tais como slump test, moldagem e ruptura de corpos de prova, testes de estanqueidade, testes elétricos e demais exigidos em norma.

Serviços executados em desacordo com os projetos, normas ou especificações deverão ser demolidos e refeitos, integralmente, às expensas exclusivas da contratada, sem ônus adicional para a Administração.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Constituem obrigações da contratada, além daquelas previstas na Especificação Técnica:

- fornecer todos os materiais, equipamentos, mão de obra e insumos necessários à perfeita execução da obra;

- submeter previamente à fiscalização as amostras de materiais, quando exigido;
- remover, substituir e descartar adequadamente materiais e serviços recusados;
- garantir o fornecimento de materiais novos, certificados e em conformidade com as normas técnicas vigentes;
- cumprir integralmente as Normas Regulamentadoras aplicáveis, especialmente a NR-18;
- manter o Diário de Obra devidamente atualizado;
- assegurar condições permanentes de segurança, limpeza e organização do canteiro;
- providenciar e manter válida a ART de execução da obra;
- custear integralmente água, energia elétrica e demais insumos necessários à execução dos serviços.

8. OBRIGAÇÕES DA FISCALIZAÇÃO

Compete à fiscalização municipal:

- acompanhar e supervisionar todas as etapas da execução;
- registrar tecnicamente os serviços executados;
- aprovar ou rejeitar materiais, métodos construtivos e serviços;
- exigir correções, paralisações ou refazimentos sempre que necessário;

- atestar medições e verificar a conformidade da obra com os projetos, normas técnicas e documentos contratuais.

9. GARANTIA

A contratada deverá garantir a obra pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, nos termos do art. 618 do Código Civil e do art. 121 da Lei nº 14.133/2021, abrangendo, no mínimo:

- elementos estruturais;
- instalações elétricas e hidrossanitárias;
- revestimentos;
- sistemas de impermeabilização;
- atendimento aos requisitos de desempenho previstos na ABNT NBR 15575.

Deverá, ainda, ser entregue o Manual do Proprietário e o Manual de Uso, Operação e Manutenção, conforme ABNT NBR 5674.

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

A medição dos serviços será realizada:

- conforme a unidade de medida estabelecida para cada item da Planilha Orçamentária PO/FNHIS;
- mediante comprovação física, documental e fotográfica dos serviços executados;
- proporcionalmente à execução efetiva;

- com glosa integral dos serviços executados em desacordo ou não comprovados.

Não haverá pagamento de valores fixos mensais, sendo os desembolsos realizados exclusivamente por produção efetivamente executada e aprovada, conforme critérios definidos na Especificação Técnica e na Planilha Orçamentária.

11. PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo total para execução integral das obras será de **240 (duzentos e quarenta) dias corridos**, contados da emissão da Ordem de Serviço.

12. ESTIMATIVA DE CUSTOS

Os custos são estimados com base na **Planilha Orçamentária PO/FNHIS – MCMV Sub-50**, estruturada com composições SINAPI vigentes na data-base orçamentária, conforme determinações técnicas e normativas identificadas na Especificação Técnica.

13. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

A fiscalização será exercida pela equipe técnica da Prefeitura Municipal, com poderes para determinar correções, solicitar documentos, validar medições e exigir fiel cumprimento do contrato.

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

Este Termo de Referência integra o edital e o contrato, em conjunto com:

- Especificação Técnica completa;
- Projetos Executivos;
- Planilha Orçamentária PO/FNHIS;

- Cronograma Físico-Financeiro;
- Demais documentos do processo administrativo.

A contratação deverá assegurar qualidade, durabilidade, segurança e desempenho, atendendo integralmente às exigências do Programa MCMV Sub-50 e às normas técnicas vigentes.

Ourém/PA, 31 de março de 2026.

Thiago Nascimento Sousa
CREA 1520054653 PA
Responsável Técnico