



TERMO DE REFERÊNCIA

A) DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por finalidade disciplinar CONSTRUÇÃO DE 40 UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO MUNICÍPIO DE JACUNDÁ-PA, Localizadas no Residencial Arraias, Bairro Alto Paraiso, no Município de Jacundá, Estado do Pará, empreendimento vinculado ao N° da Proposta: 040209/2025, firmado entre o Município De Jacundá e a Caixa Econômica Federal.

O objeto apresenta natureza de serviços de engenharia, nos termos do art. 6º, inciso XXI, alínea “b”, da Lei nº 14.133/2021, consistindo na execução de obras de construção de unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) – Sub 50 / FNHIS, devendo os serviços ser executados em estrita conformidade com o projeto padrão habitacional e seus anexos técnicos.

A execução compreenderá a fiel realização das etapas construtivas das unidades habitacionais, incluindo, entre outros serviços: fundações em sapatas isoladas, execução de blocos, vigas baldrame, pilares e lajes, alvenarias de vedação, cobertura convencional, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, pisos, esquadrias, pinturas, bem como os serviços complementares necessários à plena funcionalidade das moradias, observando rigorosamente as normas técnicas aplicáveis, as Planilhas Orçamentárias de Quantitativos e Preços, os Cronogramas Físico-Financeiros, as composições unitárias com BDI, a planilha sintética, a Curva ABC e demais peças técnicas que integram o processo.

A execução observará as normas técnicas aplicáveis, especialmente aquelas editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, com destaque para a ABNT NBR 9050:2020, garantindo a plena acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Serão igualmente atendidos os critérios de sustentabilidade e eficiência previstos nos arts. 5º e 11, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, bem como as disposições da Resolução CONAMA nº 307/2002, no que se refere à gestão adequada dos resíduos da construção civil, ao uso racional de insumos de origem nacional e à prevenção de impactos ambientais.

O prazo de execução contratual será de 12 (doze) meses, a partir da emissão da Ordem de Serviço. Após a assinatura do contrato e antes do início da Obra, admitindo-se a prorrogação quando devidamente motivada e enquadrada no artigo 107 da lei nº 14.133 de 2021, mediante decisão fundamentada da autoridade competente.

B) FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação encontra-se devidamente amparada no interesse público primário, consubstanciado na necessidade de execução de unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), no Município de Jacundá-PA, empreendimento



vinculado à Proposta nº 040209/2025, firmada entre o Município de Jacundá e a Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador do programa.

A fundamentação jurídica da contratação encontra respaldo no art. 18, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a obrigatoriedade da prévia análise da necessidade administrativa por meio da elaboração de Estudo Técnico Preliminar (ETP), documento este devidamente juntado aos autos do processo.

Ressalta-se que a contratação apresenta compatibilidade com a Lei Orçamentária Anual de 2025, estando em consonância com o Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a Lei Orçamentária Anual (LOA) do Município.

Dessa forma, a presente contratação revela-se legalmente fundamentada, necessária e oportuna, constituindo-se em medida essencial para a redução do déficit habitacional, a promoção do direito social à moradia, previsto no art. 6º da Constituição Federal, e para o cumprimento das obrigações pactuadas entre o Município de Jacundá e a Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

C) DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução eleita pela Administração consiste na execução integral e definitiva dos serviços de engenharia necessários à construção de unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), no Município de Jacundá-PA, em estrita conformidade com o projeto padrão habitacional aprovado, seus anexos e diretrizes técnicas estabelecidas pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador do programa.

A execução observará rigorosamente as especificações técnicas, as Planilhas Orçamentárias de Quantitativos e Preços, os Cronogramas Físico-Financeiros, as composições unitárias com BDI, a planilha sintética, a curva ABC e demais peças técnicas que integram o objeto da contratação, assegurando a qualidade, funcionalidade e durabilidade das edificações.

Os serviços serão executados sob o regime de empreitada por preço global, abrangendo todas as etapas necessárias à entrega das unidades habitacionais em plenas condições de uso, incluindo serviços preliminares, fundações em sapatas isoladas, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias, pintura e demais acabamentos previstos em projeto.

A solução adotada contempla o atendimento às normas técnicas aplicáveis, notadamente aquelas editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial a NBR 9050/2020, garantindo condições de acessibilidade às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, quando aplicável, bem como os critérios de sustentabilidade, eficiência e responsabilidade ambiental, conforme os arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021 e a Resolução CONAMA nº 307/2002, quanto à adequada gestão dos resíduos da construção civil.



Destaca-se, por fim, que a solução foi concebida para atender integralmente às diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida, representando não apenas a execução de um empreendimento físico, mas a efetiva implementação de uma política pública habitacional, voltada à redução do déficit habitacional, à promoção do direito social à moradia digna e à melhoria das condições de vida da população beneficiária do Município de Jacundá-PA.

D) REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação ora delineada deverá observar rigorosamente os requisitos de ordem técnica, legal e administrativa, assegurando a plena execução da obra e a consecução dos fins públicos a que se destina, em estrita conformidade com os princípios da legalidade, eficiência, transparência, sustentabilidade e economicidade.

A execução dos serviços de engenharia deverá obedecer às normas técnicas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial a NBR 9050/2020, que dispõe sobre acessibilidade a edificações, garantindo que as unidades habitacionais de interesse social, quando aplicável, possibilitem condições adequadas de acesso, uso e circulação às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

Deverão ser observados os critérios de sustentabilidade socioambiental previstos nos arts. 5º e 11, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, com ênfase na utilização de materiais de menor impacto ambiental, na redução do consumo de recursos naturais não renováveis, na correta destinação e reaproveitamento dos resíduos sólidos da construção civil, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002, bem como na adoção de práticas de eficiência energética e uso racional da água.

A contratada deverá garantir a estrita conformidade com os memoriais descritivos, projetos arquitetônicos e complementares, bem como com as especificações técnicas aprovadas pelo responsável técnico, não sendo admitidas alterações que comprometam a qualidade e o padrão construtivo exigido pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, salvo aquelas expressamente autorizadas pela Administração e devidamente justificadas por meio de laudos técnicos.

A execução dos serviços deverá ocorrer em observância ao cronograma físico-financeiro aprovado, assegurando a adequada gestão dos recursos públicos, a previsibilidade da despesa e a compatibilidade com os limites legais estabelecidos pela Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

Como requisito de governança e gestão contratual, a contratada deverá apresentar, no início da execução, a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, nos termos da Lei nº 6.496/1977, comprovando a responsabilidade profissional pela condução técnica da obra.

De igual modo, deverão ser respeitados os princípios da segregação de funções e responsabilização, cabendo à Administração a designação formal de gestor e fiscais do contrato, conforme dispõe o art. 7º da Lei nº 14.133/2021 e o Decreto Municipal nº 015/2024-GP.



Em síntese, a presente contratação exige da futura contratada a fiel observância dos parâmetros técnicos e jurídicos estabelecidos, garantindo a entrega das unidades habitacionais em conformidade com os padrões de qualidade, segurança, eficiência e sustentabilidade, assegurando à população beneficiária do Município de Jacundá-PA o acesso à moradia digna, em consonância com os objetivos do Programa Minha Casa, Minha Vida.

E) MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto será realizada sob o regime de empreitada por preço global, modalidade na qual a contratada se obriga a entregar a obra integralmente concluída, em conformidade com o projeto arquitetônico e projetos complementares, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro que instruem o processo.

O modelo de execução adotado abrange todas as etapas necessárias à CONSTRUÇÃO DAS 40 UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (MCMV), compreendendo serviços preliminares, terraplenagem, fundações em sapatas isoladas, estrutura, alvenarias, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias, pintura e demais serviços indispensáveis à plena funcionalidade das moradias.

Os serviços deverão ser executados com observância aos princípios da economicidade, eficiência e boa administração, em estrita consonância com o planejamento físico-financeiro aprovado, assegurando a execução ordenada e compatível com os repasses de recursos operados pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente financeiro do programa.

A contratada deverá mobilizar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da emissão da Ordem de Serviço, todos os recursos humanos, técnicos e materiais necessários à execução da obra, mantendo canteiro de obras adequado, com condições de segurança, salubridade e acessibilidade, em conformidade com as Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho, bem como com a legislação ambiental e urbanística vigente.

O acompanhamento da execução será realizado de forma contínua e sistemática, mediante fiscalização direta por equipe designada pela Administração, com realização de vistorias in loco, emissão de relatórios técnicos periódicos e registro das medições correspondentes à evolução física da obra. Cada etapa somente será considerada concluída após a devida aferição e aceitação formal pelos fiscais do contrato, conforme os critérios técnicos estabelecidos nos memoriais descritivos e nas normas da ABNT.

Esse modelo de execução assegura a integridade e indivisibilidade do objeto contratado, evitando a fragmentação dos serviços e garantindo que o resultado final atenda, em sua totalidade, às especificações do projeto, aos parâmetros legais aplicáveis e às diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida, contribuindo para a entrega de moradias dignas à população beneficiária do Município de Jacundá-PA.

F) MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO



A gestão do contrato observará o disposto nos arts. 7º, 117 e 121 da Lei nº 14.133/2021, bem como os Decretos Municipais nº 014/2024-GP e nº 015/2024-GP, que regulamentam as funções essenciais da contratação pública. A Administração designará formalmente o Gestor do Contrato e o Fiscal Técnico, assegurando a segregação de funções e a adequada responsabilização pelo acompanhamento da execução. O modelo de gestão compreenderá o acompanhamento contínuo da obra, por meio de vistorias in loco, verificação do cronograma físico-financeiro e análise da conformidade dos serviços com os projetos e especificações técnicas.

Os atos de gestão e fiscalização serão devidamente registrados e juntados ao processo administrativo, garantindo a transparência e o atendimento ao princípio da publicidade, nos termos da Lei nº 12.527/2011.

A contratada deverá manter comunicação permanente com a Administração para solução de intercorrências e adoção de providências corretivas, quando necessárias. Esse modelo de gestão visa assegurar a plena execução do objeto, a correta aplicação dos recursos públicos e a entrega das unidades habitacionais dentro do prazo e dos padrões de qualidade exigidos.

G) CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

A medição dos serviços realizada de forma criteriosa, com base no cronograma físico financeiro aprovado, nas planilhas de composição de custos e nos memoriais técnicos que instruem o presente processo, de modo a garantir a fidedignidade da execução e a estrita correlação entre os serviços realizados e os valores a serem pagos.

Cada etapa executada será submetida à verificação e aceite formal pela fiscalização designada pela administração, mediante vistoria in loco, análise documental e emissão de relatórios técnicos circunstanciados. Somente após a validação da conformidade dos serviços com as especificações contratuais, projetos e normas técnicas aplicáveis, será autorizada a emissão de respectiva medição.

Os pagamentos à contratada serão efetuadas em parcelas, condicionados à comprovação da execução física dos serviços, em consonância com as etapas previstas no cronograma físico financeiro, bem como à apresentação das notas fiscais correspondentes, acompanhadas da comprovação da regularidade fiscal, previdenciária e trabalhista, incluindo a apresentação das certidões negativas perante a Receita Federal, a Fazenda Estadual e Municipal, o FGTS, a Seguridade Social e a Justiça do Trabalho, nos termos do artigo 62 da Lei nº 14.133, de 2021.

É de inteira responsabilidade da contratada o adimplemento de todos os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do objeto, não implicando a inadimplência desses encargos em responsabilidade solidária ou subsidiária do Município de Jacundá, exceto nos casos expressamente previsto em lei, conforme dispõe o artigo 121 da Lei nº 14.133, de 2021.

A Administração reserva-se o direito de glosar, parcial ou integralmente, os valores relativos a serviços que não tenham sido executados ou que encontrem em desconformidades com as



especificações técnicas, podendo, ainda, exigir sua imediata correção, sem prejuízo da aplicação das penalidades legais e contratuais cabíveis.

Os pagamentos observação a estrita ordem cronológica, em respeito ao artigo 141 da Lei nº14.133, de 2021, assegurando-se a transparência e a legalidade na execução da despesa pública, em consonância com os princípios constitucionais da Administração Pública e com a Lei Complementar nº 101, de 2000, Lei de Responsabilidade Fiscal.

H) FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A Seleção do futuro contratado dar-se á mediante a realização de procedimento licitado, em observância ao disposto na Lei nº 14.133. de 2021, adaptando-se a modalidade Concorrência Pública, em razão da natureza e do vulto da obra de engenharia a ser executada, cujo valor estimado ultrapassa o limite definido no inciso I do artigo 29 da referida lei.

O critério de julgamento será o de menor preço global, nos termos do artigo 33, inciso I, da Lei nº 14.133, de 2021, tendo em vista que o objetivo e perfeitamente definido em seus aspectos técnicos, quantitativos e qualitativos. encontrando-se integralmente delineado no Projeto Básico e nos memoriais que instruem o presente processo, não havendo necessidade de valoração subjetiva ou de análise de técnica e preço. O julgamento menor preço global assegura maior economicidade, transparência e isonomia entre os licitantes, coadunando-se com interesse público e com as boas práticas de governança administrativa.

O modo de disputa adotado será o aberto, conforme artigo 56, inciso I, da Lei nº 14.133, de 2021, permitindo a apresentação de lances públicos e sucessivos, em sessão eletrônica com vistas a fomentar a competitividade e ampliar a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração. Ressalva-se, todavia, que poderão ser utilizados mecanismos de lances intermediários, nos termos do § 2º do mesmo artigo, assegurando maior dinamismo ao certame.

A análise das propostas observará rigorosamente os parâmetros definidos no edital, tomando-se por base as planilhas de custos e os quantitativos estabelecidos, devendo os licitantes apresentar suas propostas em conformidade com os índices do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e índices da Construção Civil – SINAPI.

No que concerne à condição de habilitação, serão exigidos os documentos de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária, além da comprovação da qualificação técnica por meio de Atestado de Capacidade Técnica emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente registrados no conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, em conformidade com o artigo 67 da Lei nº 14.133/2021, e com a resolução nº 1.025/2009 do CONFEA.

Este modelo de seleção, ao conjugar modalidade de concorrência, o critério de julgamento pelo menor preço global e o modo de disputa aberto, garante a observância dos princípios da legalidade, da impessoalidade, da isonomia, da competitividade, da eficiência e da busca pela proposta mais vantajosa para a Administração, conferindo plena segurança jurídica ao certame legitimidade à futura contratação.



D) ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da presente contratação foi apurado com base em critérios técnicos de mercado, em estrita observância ao disposto no artigo 23, § 3º, da Lei 14.133, de 2021, e à Instrução Normativa SAGES/ME nº 65/2021, que regulamenta a elaboração da estimativa de preços no âmbito da Administração Pública.

A estimativa foi fundamentada nas composições unitárias de custos constantes do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, instituído pela Caixa Econômica Federal e pelo IBGE, bem como nas tabelas referenciais anexas aos autos, de forma a assegurar a fidedignidade dos cálculos e a aderência aos parâmetros oficiais de mercado.

O valor global da contratação foi fixado em **R\$ 6.129.174,97 (Seis milhão e cento e vinte e nove mil, cento e setenta e quatro reais e noventa e sete centavos)**.

A composição detalhada do valor estimado encontra-se demonstrada nas planilhas sintéticas, com inclusão do BDI, na curva ABC de composição e no cronograma físico – financeiro anexados, que constituem parte integrante deste Termo de Referência, assegurando transparência, integridade e robustez ao processo de estimativa de custos.

Deste modo, a estimativa do valor da contratação reflete de forma precisa as condições atuais de mercado, assegura a economicidade da despesa pública e permite o adequado planejamento orçamentário – financeiro da obra, em consonância com os princípios constitucionais da Administração Pública e com as diretrizes da Lei Complementar nº 101, de 2000, Lei de Responsabilidade Fiscal.

J) ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A contratação objeto do presente Termo de Referência encontra-se plenamente adequada ao planejamento orçamentário financeiro do Município de Jacundá, em estrita consonância com os instrumentos de planejamento plurianual e anual da Administração Pública.

O empreendimento está devidamente contemplado no Plano Plurianual 2022-2025 (Lei Municipal nº 2.684/2021), alinhado à Lei de Diretrizes Orçamentárias para o exercício de 2025 (Lei Municipal nº 2.749/2024) e autorizado na Lei Orçamentaria Anual de 2025 (Lei Municipal nº 2.754/2024), que prevê dotações específicas para as obras de construção

Os recursos destinados à execução de obra estão vinculados **Nº da Proposta: 040209/2025**, firmado entre o Município De Jacundá e a Caixa Econômica Federal, com repasses federais da ordem de **R\$ 6.129.174,97 (Seis milhão e cento e vinte e nove mil, cento e setenta e quatro reais e noventa e sete centavos)**.



A compatibilidade da despesa com a Lei Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº101/2000) está assegurada, considerando-se que a execução da obra respeita os limites de endividamento, resultando primário e demais parâmetros fiscais exigidos pela legislação. Ressalte-se que as despesas foi objeto de despacho contábil específico, emitido pela Assessoria Contábil do Município, que atesta a existência de disponibilidade orçamentaria suficiente para suportar a execução contratual, nos termos do artigo 60 da Lei nº 4.320, de 1964.

Deste modo, verifica-se que a contratação apresenta plena adequação orçamentaria e financeira, não acarretando riscos à sustentabilidade fiscal do Município, garantindo, ao contrário, a correta alocação dos recursos públicos em empreendimento de alta relevância social, em conformidade com os princípios da legalidade, da eficiência, da responsabilidade fiscal e da boa governança administrativa.

K) INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO PROJETO BÁSICO

O presente processo encontra-se instruído com o conjunto de elementos técnicos que conferem robustez e segurança à contratação, em atendimento ao dispostos no artigo 6º, inciso XXV, da Lei nº 14.133, de 2021, que conceitua o projeto básico como o documento que contém os elementos necessários e suficientes para caracterizar, com precisão, a obra a ser executada, assegurando a viabilidade técnica, o adequado tratamento do impacto ambiental, a avaliação dos custos, a definição dos métodos e do prazo de execução.

Entre os documentos técnicos que integram o Projeto Básico, destacam-se:

- a) Levantamentos, memoriais descritivos e especificações técnicas, elaborados em conformidade com os padrões definidos pelo engenheiro responsável.
- b) Planilhas orçamentarias sintéticas e analítica, contemplando as composições unitárias de custos, devidamente atualizadas com base nos índices oficiais do SINAPI/IBGE e acrescidas do BDI;
- c) Cronograma físico – financeiro detalhado, definindo a sequência de execução e o fluxo de desembolso dos recursos e serviços, compatíveis com o repasse Federal e a contrapartida Municipal.
- d) Curva ABC de insumos e serviços, assegurando a gestão de prioridades e transparência na alocação de custos.
- e) Projetos arquitetônicos, estruturais e complementares, contendo plantas, cortes, fachadas, redes hidrosanitárias e elétricas;
- f) Memorial de cálculo e justificativas técnicas que embasam a estimativa do valor global da contratação.
- g) Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, atestando e responsabilidade técnica pelos serviços da elaboração e execução;



h) Laudos e declarações que atestam a observância das normas de acessibilidade (NBR 9050/2020), de sustentabilidade (Resolução CONAMA nº 307/2002) e de segurança do trabalho (Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho).

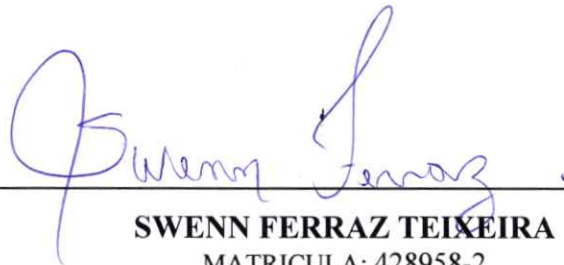
A consolidação destes documentos confere ao processo administrativo a devida completude, possibilitando à Administração e aos órgãos de controle interno e externo aferir a viabilidade técnica, econômica, jurídica e ambiental da contratação, assegurando-se a lisura, a transparência e a eficiência da aplicação dos recursos públicos,

L) MODELO DE GESTÃO DE RISCOS

Em cumprimento ao disposto no artigo 11, inciso VI, da Lei nº 14.133, a Administração elaborou o Mapa de Riscos de contratação, no qual se encontram identificados, analisados e classificados os princípios riscos que possam impactar a execução da obra, bem como as respectivas medidas mitigatórias, planos de contingência e responsáveis pela sua implementação.

O referido Mapa de Risco acompanha este Termo de Referência como documento apartado, constituindo parte integrante e indissociável do processo administrativo, garantindo maior transparência, governança e segurança na gestão da presente contratação.

Jacundá – PA, 24 de março de 2026.



SWENN FERRAZ TEIXEIRA
MATRICULA: 428958-2



RAUL CASTRO LIMA
Secretário Municipal de Obras, Infraestrutura e Serv. Urbanos
Portaria nº 008/2025-GP