

PROJETO BÁSICO

Termo de Referência da obra (art. 6º, XXV, e art. 40 da Lei nº 14.133/2021)

OBJETO: Contratação de empresa especializada em engenharia para execução da obra de construção de 40 (quarenta) unidades habitacionais unifamiliares de caráter social para pessoas em situação de vulnerabilidade social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV FNHIS Sub-50), no Residencial Pedro Tenório Raposo (Etapa 02), às margens da BR-104, Bairro Cidade Alta, Município de Murici/AL, com recursos do Termo de Compromisso nº 1102.838-66/2025 (Novo PAC Seleções nº 56000004575/2025), firmado com a União por intermédio do Ministério das Cidades e operacionalizado pela Caixa Econômica Federal.

Informação	Dado
Processo Administrativo	[nº 00131019000226/2026]
Modalidade	Concorrência, na forma eletrônica, nº [03/2026]
Critério de julgamento	Menor preço global
Regime de execução	Empreitada por preço unitário
Modo de disputa	Aberto
Valor estimado	R\$ 5.405.078,41 (data-base SINAPI-AL e ORSE-SE 09/2025, BDI 25,15%)
Fonte dos recursos	Termo de Compromisso nº 1102.838-66/2025 (Ministério das Cidades/CAIXA), Meta 1: R\$ 5.460.000,00, sem contrapartida
Programa	Minha Casa, Minha Vida, FNHIS Sub-50 (Portarias MCID nº 1.416/2023 e nº 483/2025)
Prazo de execução	12 (doze) meses, contados da Ordem de Serviço
Base legal	Lei nº 14.133/2021; Decreto nº 7.983/2013; Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 33/2023 e alterações; Portarias MCID nº 1.416/2023 e nº 483/2025.

1. OBJETO

- 1.1. Contratação de empresa especializada em engenharia para execução da obra de construção de 40 (quarenta) unidades habitacionais unifamiliares de caráter social para pessoas em situação de vulnerabilidade social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV FNHIS Sub-50), no Residencial Pedro Tenório Raposo, Etapa 02, às margens da BR-104, Bairro Cidade Alta, Murici/AL.
- 1.2. Classificação: obra comum de engenharia. Regime: empreitada por preço unitário, conforme a Declaração de Planejamento de Licitações de 05/02/2026. Critério: menor preço global.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A necessidade, as alternativas e a solução escolhida estão detalhadas no Estudo Técnico Preliminar, que integra o processo. Os recursos provêm do Termo de Compromisso nº 1102.838-66/2025 (Novo PAC Seleções nº 56000004575/2025), firmado com a União por intermédio do Ministério das Cidades e operacionalizado pela Caixa Econômica Federal (proposta nº 038778/2025), Meta 1, no valor de R\$ 5.460.000,00, sem contrapartida municipal.

3. DESCRIÇÃO TÉCNICA DO OBJETO

- 3.1. Cada unidade terá 47,46 m² de área construída, composta de estar/cozinha (19,10 m²), dois dormitórios (8,40 m² cada), banheiro (4,44 m²), varanda (3,56 m²) e lavanderia (3,56 m²), pé-direito de 2,65 m, implantada em lote de 8,00 m x 21,00 m. O projeto adota o padrão de referência da CAIXA Kit FNHIS Sub-50, adaptado às condições locais (declaração de 05/02/2026).
- 3.1.1. **Unidades adaptadas:** 2 (duas) das 40 unidades (3%) serão adaptadas para pessoas com deficiência, conforme art. 32, I, da Lei nº 13.146/2015, com banheiro acessível, portas com vão livre mínimo de 0,80 m e acesso sem desnível.

Sistema	Especificação resumida
Fundação	Sapatas isoladas 60 x 60 cm (13 por unidade), vigas baldrame 12 x 30 cm, concreto fck 20 MPa, impermeabilização com argamassa aditivada e emulsão asfáltica
Estrutura	13 pilares 14 x 26 cm, vigas de cobertura 12 x 25/30 cm, laje pré-moldada h = 12 cm sobre o banheiro (apoio da caixa d'água)
Vedação	Alvenaria de blocos cerâmicos 9 x 19 x 19 cm, vergas e contravergas moldadas in loco
Cobertura	Estrutura de madeira com 2 tesouras de 6 m por unidade, telha cerâmica tipo paulista, inclinação de 30%, cumeeira emboçada
Esquadrias	Portas externas em alumínio com lambri; portas internas de madeira semioca 80 x 210 cm; janelas de alumínio de correr e maxim-ar com vidro
Revestimentos	Chapisco, massa única interna e externa, cerâmica 20 x 20 cm em áreas molhadas, forro de PVC, selador e pintura látex acrílica
Pisos	Lastro de brita, lastro de concreto, contrapiso, cerâmica 35 x 35 cm PEI 4, rodapé cerâmico, soleiras e peitoris em mármore/granito, calçada de concreto
Instalações elétricas	Entrada monofásica aérea com disjuntor 50 A, QD com 6 circuitos e 2 dispositivos DR de 25 A, chuveiro 5.400 W em 220 V, luminárias LED

Sistema	Especificação resumida
Instalações hidráulicas	Alimentação indireta pela concessionária com cavalete e abrigo de hidrômetro, reservatório de polietileno de 500 L, tubulações de PVC soldável, pressurizador no chuveiro
Instalações sanitárias	Tubulações de PVC, caixa sifonada, caixas de inspeção 60 x 60 cm, caixa de gordura, tanque séptico pré-moldado (2.138 L) e sumidouro de 1,20 m x 2,00 m
Louças e metais	Bacia com caixa acoplada, lavatório, bancada de mármore sintético com cuba, tanque, chuveiro, kit de acessórios; barra de apoio em 4 unidades adaptadas

3.2. Integram este Projeto Básico, como Anexos: pranchas ARQ-01, ARQ-02, EST-01, EST-02, EST-03, ELE-01, HID-01 e HID-02; planilha orçamentária sintética e resumida; composições analíticas de preços unitários; composição do BDI; tabela de encargos sociais; cronograma físico-financeiro; ART nº AL20260524127; e Licença Prévia IMA nº 2026.05021745257.EXP.LP.

4. PRAZOS E LOCAL

4.1. Execução em 12 (doze) meses a partir da Ordem de Serviço, segundo o cronograma físico-financeiro. Vigência contratual de 24 (vinte e quatro) meses.

4.2. **A Ordem de Serviço somente será expedida após a Autorização de Início de Objeto (AIO) emitida pela CAIXA e a obtenção da Licença de Instalação.**

4.3. Local: Residencial Pedro Tenório Raposo, Etapa 02, lotes indicados na prancha ARQ-02.

5. REQUISITOS DE HABILITAÇÃO TÉCNICA

5.1. Registro ou inscrição da empresa e do responsável técnico no CREA ou CAU.

5.2. **Capacidade técnico-operacional:** atestado(s) emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, em nome da licitante, de execução de obra de edificação com as seguintes parcelas e quantidades mínimas (admitido o somatório de atestados):

Parcela de maior relevância	Quantidade mínima
Estrutura em concreto armado	117,60 m ³
Alvenaria de vedação em blocos cerâmicos	1.730,00 m ²
Estrutura de madeira para cobertura com telha cerâmica	1.469,80 m ²

5.3. **Capacidade técnico-profissional:** Certidão de Acervo Técnico (CAT) de profissional de nível superior (engenheiro civil ou arquiteto), vinculado à licitante na data de assinatura do contrato, por execução de obra de edificação contendo as parcelas acima, sem exigência de quantitativos mínimos.

5.4. O vínculo poderá ser comprovado por carteira de trabalho, contrato social, contrato de prestação de serviços ou declaração de compromisso futuro.

5.5. Declaração de que conhece o local e as condições da obra, admitida a vistoria técnica facultativa, a ser agendada com a Secretaria Municipal de Infraestrutura até 2 (dois) dias úteis antes da sessão.

6. MODELO DE EXECUÇÃO

6.1. Equipe mínima: engenheiro civil responsável (em tempo parcial com visitas no mínimo 3 vezes por semana), encarregado geral em tempo integral, técnico de segurança do trabalho, conforme composição da administração local.

6.2. A contratada manterá canteiro com barracão aberto de apoio e dois barracões fechados para almoxarifado, conforme orçamento.

6.3. Comunicação formal por ofício, e-mail institucional e diário de obra.

6.4. **Licenciamento ambiental (art. 25, § 5º, I).** A contratada obterá a Licença de Instalação no IMA/AL e executará o Programa de Educação Ambiental, o Programa de Monitoramento dos Impactos Ambientais, o PGRCC, o Programa de Resgate de Fauna e Flora e o Programa de Monitoramento de Coleta Seletiva, além de eventual ASV. Condicionantes: APP de 30 m sem intervenção (área non aedificandi), vedação de descarte de resíduos em APP, áreas verdes e vias, e observância da APA de Murici (Lei Estadual nº 5.907/1997).

7. MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

7.1. A fiscalização técnica caberá a engenheiro do quadro municipal, auxiliado por fiscal administrativo, sob coordenação do gestor do contrato (art. 117 da Lei nº 14.133/2021).

7.2. A CAIXA acompanha a execução na qualidade de mandatária da União, sem que isso substitua ou reduza a responsabilidade da fiscalização municipal.

7.3. Serão verificados semanalmente: avanço físico, qualidade dos materiais, segurança do trabalho, diário de obra e cumprimento das normas.

8. MEDIÇÃO E PAGAMENTO

8.1. Medições mensais dos quantitativos efetivamente executados, valorados pelos preços unitários da proposta, organizadas segundo o cronograma físico-financeiro e a Planilha de Levantamento de Eventos (PLE).

8.2. Pagamento em até 30 dias do ateste, por crédito na conta da contratada a partir da conta vinculada ao Termo de Compromisso, operada via Transferegov.

9. CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE DAS PROPOSTAS

9.1. Valor global não superior a R\$ 5.405.078,41.

9.2. Preços unitários e totais por etapa não superiores aos do orçamento de referência, ressalvada justificativa técnica aceita pela Administração (Decreto nº 7.983/2013, art. 13).

9.3. Inexequível a proposta inferior a 75% do valor orçado (art. 59, § 4º); garantia adicional para proposta inferior a 85% (art. 59, § 5º).

9.4. BDI detalhado, com indicação do regime de CPRB adotado, e encargos sociais compatíveis com a legislação vigente.

10. GARANTIAS

10.1. Garantia contratual de 5% do valor do contrato. Garantia legal da obra de 5 anos (solidez e segurança).

11. ESTIMATIVA DO VALOR E DOTAÇÃO

11.1. R\$ 5.405.078,41, conforme planilha orçamentária.

Dotação:

Órgão: 02-Prefeitura

Unidade: 0017- Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social

Função: 16 - Habitação

Sub-Função: 482 - Habitação Urbana

Programa: 0004 – Assistência Social: Inclusão Social, Cidadania e Participação Social

Atividade: 1060 – Construção e Estruturação de Habitações Populares.

Natureza da despesa: 3.4.4.9.0.51.00.00.00.0000 – Obras e Instalações

Murici/AL, 13 de outubro de 2026.

Sávio Gabriel Damasceno Ferro

Engenheiro Civil, CREA nº 021692401-4, Responsável Técnico

APROVO o presente Projeto Básico (art. 40 da Lei nº 14.133/2021).

Eduardo Rodrigues Calheiros

Secretário(a) Municipal