



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DAS PEDRAS
Praça Francisco Rodrigues dos Santos, 22 – Centro CEP 37527–000
Conceição das Pedras – Minas Gerais

ANEXO I
TERMO DE REFERÊNCIA
CONSTRUÇÃO DE 20 (VINTE) UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE
SOCIAL

Loteamento Lino Siqueira - Ruas Projetadas B, C e F - Conceição das Pedras/MG

Programa Minha Casa, Minha Vida - FNHIS Sub 50 / Novo PAC

Operação nº 1103785-40 | TransfereGOV nº 39946/2025

Processo Licitatório nº 108/2026 | Concorrência Eletrônica nº 07/2026

DATA: 20 de outubro de 2026.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DAS PEDRAS
Praça Francisco Rodrigues dos Santos, 22 – Centro CEP 37527–000
Conceição das Pedras – Minas Gerais

SUMÁRIO

- 1 - Introdução
- 2 - Definição do Objeto
- 3 - Fundamentação da Contratação
- 4 - Descrição da Solução Como um Todo
- 5 - Requisitos da Contratação
- 6 - Execução do Objeto
- 7 - Gestão do Contrato
- 8 - Medição e Pagamento
- 9 - Critérios de Seleção
- 10 - Valor da Contratação
- 11 - Orçamento
- 12 - Garantia dos Serviços
- 13 - Responsabilidades da Contratada
- 14 - Obrigações da Contratante
- 15 - Qualificações da Empresa
- 16 - Considerações Finais
- 17 - Publicação
- 18 - Foro
- 19 - Responsáveis



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DAS PEDRAS
Praça Francisco Rodrigues dos Santos, 22 – Centro CEP 37527-000
Conceição das Pedras – Minas Gerais

1 - Introdução

O presente Termo de Referência estabelece os parâmetros técnicos, administrativos e contratuais para a contratação de empresa especializada em construção civil destinada à elaboração e compatibilização dos projetos executivos e à execução de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social no Loteamento Lino Siqueira, Ruas Projetadas B, C e F, Município de Conceição das Pedras/MG, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - FNHIS Sub 50 / Novo PAC.

O empreendimento está identificado na documentação técnica pela Operação nº 1103785-40 e TransfereGOV nº 39946/2025, tendo como proponente/tomador a Prefeitura Municipal de Conceição das Pedras/MG.

Este Termo de Referência deverá ser interpretado conjuntamente com o Estudo Técnico Preliminar, edital, minuta contratual, memorial descritivo, anteprojetos, projetos, planilha orçamentária, planilha de levantamento de quantitativos, composições, BDI, cronograma físico-financeiro, ART/RRT, sondagens, projetos de infraestrutura e demais documentos técnicos disponibilizados pela Administração.

A contratação deverá assegurar a execução integral do empreendimento com qualidade, segurança, desempenho, durabilidade, acessibilidade, sustentabilidade e fiel observância das normas técnicas e das condições estabelecidas pelo Ministério das Cidades, CAIXA/Mandatária e legislação aplicável.

2 - Definição do Objeto

Contratação de empresa especializada em engenharia, sob o regime de EMPREITADA INTEGRAL, para elaboração, desenvolvimento, detalhamento e compatibilização dos PROJETOS EXECUTIVOS necessários e para a execução completa de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, incluindo materiais, mão de obra, equipamentos, administração local, canteiro, ensaios, controles, documentação técnica, testes, limpeza, entrega e demais serviços necessários ao perfeito cumprimento do objeto.

As unidades serão implantadas no Loteamento Lino Siqueira, Ruas Projetadas B, C e F, no Município de Conceição das Pedras/MG.

Quantidade	20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares
Área total construída por unidade	53,86 m ²
Área útil por unidade	47,46 m ²
Área construída aproximada do conjunto	1.077,20 m ²
Regime de execução	Empreitada Integral
Critério de julgamento	Menor preço global
Prazo físico previsto	12 (doze) meses
Valor estimado	R\$ 3.168.091,69
Data-base do orçamento	09/2025 - não desonerado
BDI de referência	20,94%

2.1 Escopo dos projetos executivos

A contratada deverá elaborar, desenvolver, detalhar e compatibilizar os projetos executivos previstos na planilha de quantitativos e demais documentos técnicos, compreendendo, no mínimo:

- Projeto executivo de arquitetura;
- Projeto executivo de estrutura de concreto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DAS PEDRAS
Praça Francisco Rodrigues dos Santos, 22 – Centro CEP 37527-000
Conceição das Pedras – Minas Gerais

- Projeto executivo de instalações elétricas;
- Projeto executivo de instalações hidrossanitárias;
- Projeto executivo de engradamento de madeira;
- Detalhamentos, memoriais, compatibilizações e documentos complementares necessários à execução e aprovação.

Os projetos executivos deverão respeitar integralmente as premissas do anteprojeto, memorial descritivo e demais documentos aprovados, não sendo permitida alteração unilateral da concepção construtiva.

2.2 Sistema construtivo

A metodologia obrigatória para a execução das unidades será o SISTEMA CONSTRUTIVO CONVENCIONAL EM ALVENARIA, conforme os documentos técnicos do empreendimento. A superestrutura prevista é em concreto armado e as paredes são de alvenaria de blocos cerâmicos ou de concreto não estrutural, conforme memorial descritivo.

NÃO SERÃO ACEITOS projetos ou propostas que substituam a solução de referência por metodologias construtivas inovadoras ou industrializadas, incluindo, exemplificativamente, Light Steel Frame, Wood Frame, painéis estruturais, sistemas em EPS, PVC/concreto, sistemas modulares ou outras soluções que alterem substancialmente a concepção técnica aprovada.

A restrição decorre da vinculação aos projetos, memoriais, quantitativos, orçamento e solução técnica do empreendimento. Qualquer ajuste técnico pontual deverá ser previamente submetido à fiscalização e, quando exigível, à CAIXA/Mandatária, sem alteração do sistema construtivo definido.

3 - Fundamentação da Contratação

A contratação decorre da necessidade de implementação de política pública habitacional destinada a famílias de baixa renda, mediante construção de 20 unidades habitacionais no Município de Conceição das Pedras/MG.

O procedimento deverá observar a Lei Federal nº 14.133/2021, a legislação do Programa Minha Casa, Minha Vida e do FNHIS, os normativos do Novo PAC, as Portarias aplicáveis do Ministério das Cidades, as normas da ABNT e os documentos que regem a transferência federal.

A opção pelo regime indicado na documentação da proposta - EMPREITADA INTEGRAL - busca concentrar a responsabilidade pela entrega do empreendimento em condições de utilização, incluindo o desenvolvimento dos projetos executivos previstos na planilha e a execução das obras, mantendo a compatibilidade entre as disciplinas técnicas e o orçamento aprovado.

A solução preserva a padronização das unidades, reduz interfaces entre múltiplos contratados, facilita a gestão do cronograma e permite responsabilização objetiva pela qualidade final.

4 - Descrição da Solução Como um Todo

4.1 Concepção e projetos

A Administração disponibilizará os documentos técnicos existentes. A contratada deverá analisá-los, realizar as verificações de campo necessárias e elaborar os projetos executivos previstos no orçamento, promovendo sua compatibilização antes da execução das etapas correspondentes.

Os projetos deverão observar a ABNT NBR 15575, ABNT NBR 9050 e demais normas técnicas aplicáveis, além da legislação urbanística, sanitária, ambiental e de segurança.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DAS PEDRAS
Praça Francisco Rodrigues dos Santos, 22 – Centro CEP 37527-000
Conceição das Pedras – Minas Gerais

4.2 Execução da obra

A execução compreenderá todos os serviços previstos na planilha orçamentária e documentos técnicos, incluindo serviços preliminares, fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, impermeabilizações, revestimentos, pisos, esquadrias, instalações elétricas e hidrossanitárias, pinturas, louças, metais, acessórios, passeios e serviços complementares.

Os materiais e serviços deverão atender às especificações constantes do memorial descritivo, cadernos técnicos das composições, normas ABNT e instruções dos fabricantes.

4.3 Infraestrutura sob responsabilidade municipal

Conforme memorial de infraestrutura e cronograma, permanecerão sob responsabilidade da Prefeitura/órgãos competentes, fora do escopo principal da contratada, os seguintes serviços, salvo alteração formal dos documentos da contratação:

- Terraplenagem para execução dos platôs;
- Construção das cercas divisórias de 1,80 m e cercas de proteção de 1,30 m;
- Execução/complementação da rede de energia elétrica, inclusive articulação com a concessionária CEMIG.

4.4 Entrega

A solução somente será considerada concluída após a execução integral das unidades, correção de pendências, limpeza final, entrega dos documentos técnicos, ART/RRT, projetos as built quando exigidos, manuais e demais elementos necessários ao recebimento provisório e definitivo.

5 - Requisitos da Contratação

5.1 Requisitos técnicos

- Registro da empresa no CREA e/ou CAU, conforme atividades abrangidas pelo objeto.
- Indicação de responsável técnico e equipe compatível com as disciplinas de engenharia e arquitetura necessárias.
- Comprovação de capacidade técnico-profissional e técnico-operacional para parcelas de maior relevância, na forma do edital.
- Atendimento integral ao memorial descritivo, projetos, planilha orçamentária, cronograma e normas técnicas.
- Apresentação das ART/RRT correspondentes aos projetos e à execução.

5.2 PBQP-H / SiAC

A empresa deverá comprovar certificação vigente no Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat - PBQP-H, por meio do Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil - SiAC, Nível A, em escopo compatível com execução de obras de edificações, conforme exigência estabelecida no edital.

A certificação deverá permanecer válida durante o período exigido pelo instrumento convocatório e poderá ter sua autenticidade verificada pela Administração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DAS PEDRAS
Praça Francisco Rodrigues dos Santos, 22 – Centro CEP 37527-000
Conceição das Pedras – Minas Gerais

5.3 Requisitos operacionais

- Implantação e manutenção de canteiro em conformidade com a NR-18 e demais normas de segurança.
- Presença de encarregado de obras e acompanhamento de engenheiro responsável, conforme memorial e necessidade da execução.
- Cronograma físico-financeiro compatível com o cronograma de referência.
- Plano de trabalho e programação de suprimentos coerentes com as frentes de serviço.
- Controle de qualidade, ensaios e registros de execução.

5.4 Sustentabilidade

- Gestão adequada dos resíduos da construção civil.
- Uso racional de água, energia e materiais.
- Prevenção de erosão, poeira, ruído e contaminação do solo.
- Prioridade a materiais conformes às normas técnicas e de desempenho.

6 - Execução do Objeto

6.1 Ordem de Serviço e mobilização

A execução somente poderá ser iniciada após a formalização contratual, emissão da Ordem de Serviço e demais autorizações exigíveis. A contratada deverá mobilizar equipe, canteiro, equipamentos e documentação necessária.

6.2 Projetos executivos

Antes da execução das etapas correspondentes, a contratada deverá apresentar os projetos executivos e compatibilizações à fiscalização para análise. A aprovação pela fiscalização não afasta a responsabilidade técnica da contratada e dos profissionais autores.

Os projetos executivos deverão ser apresentados no prazo definido no cronograma contratual e de forma a não comprometer o prazo global de 12 meses.

6.3 Sondagem e fundações

Deverá ser realizado estudo do solo por meio de sondagem SPT conforme previsto no memorial e na planilha. O memorial determina um furo de sondagem para cada casa, devendo os resultados subsidiar a confirmação das soluções de fundação.

Qualquer necessidade de adequação decorrente de condição geotécnica efetivamente divergente deverá ser formalmente comunicada e submetida à fiscalização antes da execução.

6.4 Execução física

A execução deverá seguir a sequência técnica prevista no cronograma e as especificações de cada serviço. É vedada a substituição de materiais ou alteração de solução sem autorização formal da fiscalização.

A contratada deverá manter diário de obra, registros fotográficos, relatórios, controles de recebimento de materiais, ensaios e documentos necessários às medições e ao acompanhamento no TransfereGOV.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DAS PEDRAS
Praça Francisco Rodrigues dos Santos, 22 – Centro CEP 37527-000
Conceição das Pedras – Minas Gerais

6.5 Prazo

O prazo físico previsto para execução do empreendimento é de 12 (doze) meses, conforme cronograma técnico. A vigência contratual deverá ser suficiente para abranger mobilização, execução, recebimentos e obrigações administrativas, devendo o prazo exato constar do edital e da minuta contratual.

6.6 Recebimento

O objeto será recebido provisoriamente e definitivamente na forma do art. 140 da Lei nº 14.133/2021, após vistoria, verificação das condições de uso, correção das pendências e apresentação da documentação final.

7 - Gestão do Contrato

A gestão e a fiscalização serão exercidas por agentes formalmente designados pela Administração, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

7.1 Fiscalização técnica

- Acompanhar a execução e conferir sua aderência aos projetos, memorial e planilha.
- Registrar ocorrências em diário, relatório ou sistema próprio.
- Emitir notificações e estabelecer prazos para correção de não conformidades.
- Conferir quantitativos, qualidade e percentual físico para fins de medição.
- Verificar ART/RRT, ensaios, certificados e documentos técnicos.

7.2 Preposto

A contratada deverá designar preposto com poderes suficientes para representá-la perante a Administração e manter comunicação permanente com a fiscalização.

7.3 Alterações

Nenhuma alteração relevante de projeto, material, método executivo ou sistema construtivo poderá ser implementada sem autorização formal. Alterações que interfiram nos documentos aprovados ou nas condições do instrumento federal deverão observar a necessidade de anuência da CAIXA/Mandatária.

8 - Medição e Pagamento

8.1 Critérios de medição

As medições serão efetuadas com base nos serviços efetivamente executados, aceitos pela fiscalização e compatíveis com os eventos e quantitativos previstos na planilha orçamentária e no cronograma físico-financeiro.

Não serão medidos materiais simplesmente adquiridos ou estocados, salvo hipótese expressamente admitida no edital, no contrato e nas regras do instrumento de transferência.

8.2 Periodicidade

As medições serão realizadas periodicamente, preferencialmente em ciclos mensais, ou conforme cronograma e procedimentos definidos pela Administração e CAIXA/Mandatária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DAS PEDRAS
Praça Francisco Rodrigues dos Santos, 22 – Centro CEP 37527-000
Conceição das Pedras – Minas Gerais

8.3 Documentos mínimos

- Boletim de medição e memória de cálculo;
- Relatório fotográfico;
- Diário/relatório de obra;
- Nota fiscal correspondente;
- Regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária exigível;
- ART/RRT e demais documentos técnicos pertinentes à etapa;
- Documentação exigida para registro e liberação no TransfereGOV.

8.4 Pagamento

O pagamento será efetuado após o aceite da medição, apresentação da documentação exigida e observância das condições do edital, contrato e instrumento federal. Serviços rejeitados ou executados em desconformidade não serão medidos até sua regularização.

8.5 Última medição

A última medição ficará condicionada à conclusão do objeto, correção das pendências, entrega da documentação final e atendimento das exigências para o recebimento provisório.

9 - Critérios de Seleção

9.1 Modalidade

A contratação será realizada mediante Concorrência Eletrônica, pela plataforma Licitar Digital, conforme edital.

9.2 Critério de julgamento

O critério será o MENOR PREÇO GLOBAL, observada a exequibilidade da proposta, a compatibilidade com o orçamento de referência e o atendimento integral às especificações.

9.3 Modo de disputa

Modo de disputa: ABERTO, conforme estabelecido no edital.

9.4 Habilitação

A habilitação observará os requisitos jurídicos, fiscais, trabalhistas, econômico-financeiros e técnicos definidos no edital, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

Para qualificação técnica, os atestados deverão se limitar às parcelas de maior relevância e valor significativo definidas no edital, preservando a proporcionalidade e a competitividade.

9.5 Regime de execução

O regime de execução será EMPREITADA INTEGRAL, conforme consta da documentação técnica da proposta do empreendimento.

9.6 Requisitos específicos

- PBQP-H/SIAC Nível A, no escopo compatível com obras de edificações, conforme edital.
- Execução obrigatória em sistema construtivo convencional em alvenaria.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DAS PEDRAS
Praça Francisco Rodrigues dos Santos, 22 – Centro CEP 37527-000
Conceição das Pedras – Minas Gerais

- Vedação à substituição por metodologias construtivas inovadoras ou alternativas incompatíveis com os projetos de referência.

10 - Valor da Contratação

O valor estimado da contratação é de R\$ 3.168.091,69 (três milhões, cento e sessenta e oito mil, noventa e um reais e sessenta e nove centavos).

A documentação da proposta indica repasse contratado de R\$ 2.730.000,00 e contrapartida contratada de R\$ 438.091,69.

O valor estimado deverá ser utilizado como limite e referência para o julgamento, ressalvadas as regras específicas do edital e eventuais atualizações formalmente aprovadas.

11 - Orçamento

O orçamento de referência foi elaborado com data-base 09/2025, regime não desonerado, utilizando referências SINAPI para Belo Horizonte/MG e composições complementares quando necessárias.

O BDI de referência é de 20,94%. A planilha orçamentária, composições, cotações e memórias de cálculo integram a contratação.

A proposta da licitante deverá contemplar todos os custos diretos e indiretos necessários ao cumprimento do objeto, incluindo mão de obra, materiais, equipamentos, administração, tributos, encargos, seguros, mobilização, desmobilização, projetos executivos, ensaios e demais despesas.

12 - Garantia dos Serviços

12.1 Garantia contratual

A prestação de garantia contratual, quando exigida, observará o percentual, modalidades e prazos definidos no edital e na Lei nº 14.133/2021.

12.2 Garantia da obra

Independentemente da garantia contratual, a contratada responderá pela solidez, segurança, qualidade, durabilidade, desempenho, vícios aparentes e ocultos e demais responsabilidades legais aplicáveis às obras de engenharia.

O prazo de garantia dos serviços será de 5 (cinco) anos para solidez e segurança, sem prejuízo de prazos legais ou normativos superiores aplicáveis a componentes específicos.

12.3 Correções

Durante o período de garantia, a contratada deverá corrigir, às suas expensas, defeitos decorrentes de execução inadequada, materiais em desconformidade ou falhas sob sua responsabilidade, nos prazos estabelecidos pela Administração.

13 - Responsabilidades da Contratada

- Executar integralmente o objeto de acordo com o edital, contrato e documentos técnicos.
- Elaborar e compatibilizar os projetos executivos previstos, com emissão das respectivas ART/RRT.
- Manter responsável técnico e equipe compatível com o porte e as etapas da obra.
- Manter válida a certificação PBQP-H/SiAC exigida, quando aplicável durante a execução.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DAS PEDRAS
Praça Francisco Rodrigues dos Santos, 22 – Centro CEP 37527-000
Conceição das Pedras – Minas Gerais

- Executar as unidades exclusivamente pelo sistema construtivo convencional em alvenaria definido nos documentos técnicos.
- Não substituir materiais, soluções ou sistemas sem autorização formal.
- Fornecer materiais novos, de primeira qualidade e conformes às normas técnicas.
- Responder pela segurança do canteiro, trabalhadores, terceiros e patrimônio.
- Cumprir a legislação trabalhista, previdenciária, fiscal, ambiental e de segurança.
- Manter o canteiro organizado, sinalizado e limpo.
- Realizar ensaios, testes e controles tecnológicos previstos ou tecnicamente necessários.
- Manter diário de obra e registros necessários às medições.
- Corrigir, sem ônus adicional, serviços rejeitados por falha de execução ou desconformidade.
- Disponibilizar informações e documentos necessários ao TransfereGOV e à CAIXA/Mandatária.
- Entregar documentação final, projetos as built quando exigidos, manuais, ART/RRT e demais documentos para recebimento.

14 - Obrigações da Contratante

- Disponibilizar os documentos técnicos e informações necessárias à execução.
- Emitir a Ordem de Serviço após o atendimento das condições legais e do instrumento federal.
- Designar gestor e fiscais do contrato.
- Analisar projetos executivos, documentos, medições e solicitações da contratada.
- Efetuar os pagamentos das medições aceitas, conforme disponibilidade e regras do instrumento.
- Providenciar ou coordenar os serviços de infraestrutura atribuídos ao Município.
- Promover a interlocução institucional com a CAIXA/Mandatária e órgãos competentes.
- Notificar a contratada sobre falhas e não conformidades.
- Decidir sobre pedidos de alteração, prorrogação ou reequilíbrio, quando legalmente cabíveis.

15 - Qualificações da Empresa

A empresa deverá possuir habilitação compatível com a execução de edificações habitacionais e demonstrar capacidade técnica nos termos do edital.

- Registro regular no CREA/CAU.
- Responsável técnico com atribuições compatíveis.
- Atestados de capacidade técnica relativos às parcelas de maior relevância definidas no edital.
- Certidão de acervo técnico profissional quando exigível.
- Certificação PBQP-H/SiAC Nível A no escopo compatível com obras de edificações, conforme edital.

As exigências de quantitativos mínimos, profissionais, parcelas relevantes e demais critérios deverão reproduzir exatamente o edital, evitando divergências entre os documentos da licitação.

16 - Considerações Finais

Este Termo de Referência foi adequado especificamente ao empreendimento de 20 unidades habitacionais de Conceição das Pedras/MG e deverá prevalecer, para fins da licitação, sobre referências do modelo originário relativas ao Município de Cristina/MG, 25 unidades, Loteamento São José II ou Instrumento nº 970775/2024.

Os documentos técnicos do empreendimento indicam 20 unidades no Loteamento Lino Siqueira, Operação nº 1103785-40, TransfereGOV nº 39946/2025, valor estimado de R\$ 3.168.091,69, data-base 09/2025 e regime de execução do CTEF como Empreitada Integral.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DAS PEDRAS
Praça Francisco Rodrigues dos Santos, 22 – Centro CEP 37527–000
Conceição das Pedras – Minas Gerais

Antes da publicação do edital, deverá ser realizada conferência final de coerência entre este Termo de Referência, ETP, edital, minuta contratual, matriz de riscos, planilhas e cronogramas.

17 - Publicação

O edital e seus anexos serão disponibilizados nos meios oficiais previstos na legislação e no instrumento convocatório, inclusive na plataforma Licitar Digital, no PNCP e no sítio oficial do Município, quando aplicável.

18 - Foro

Fica eleito o foro competente definido na minuta contratual para dirimir questões decorrentes da contratação, observadas as normas legais aplicáveis.

19 - Responsáveis

Conceição das Pedras/MG, 20 de outubro de 2026.

Matheus Raimundo Bernardo
Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos
RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ETP

João Pedro da Silva Fidélis
Engenheiro Civil – CREA MG 426678
RESPONSÁVEL TÉCNICO / SETOR DE ENGENHARIA

Benedito Carlos Pereira
AUTORIDADE COMPETENTE

Documentos Técnicos Integrantes

- Memorial Descritivo - FNHIS Sub 50;
- Memorial Descritivo de Infraestrutura;
- Anteprojeto arquitetônico e projeto de acessibilidade;
- Projetos estrutural, elétrico e hidrossanitário;
- Planta de localização e projeto do Loteamento Lino Siqueira;
- Planilha Orçamentária;
- Planilha de Levantamento de Quantitativos;
- Composições de custos, cotações e BDI;
- Cronograma físico e físico-financeiro;
- ART/RRT dos projetos e serviços técnicos;
- Relatórios/sondagens e demais documentos disponibilizados no processo.