TERMO REFERÊNCIA - 17/2026
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA E TURISMO

Reforma da Centro Cultural

ICMS Patrimônio Cultural

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por finalidade estabelecer as condições técnicas, administrativas e operacionais necessárias à contratação de empresa especializada em obras e serviços de engenharia para execução da reforma do Centro Cultural de Maria da Fé/MG, com fornecimento integral de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas e demais insumos necessários à conclusão dos serviços.

A contratação compreenderá a execução dos serviços previstos no Projeto Arquitetônico, Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, Memória de Cálculo, Composição do BDI, Cronograma Físico-Financeiro e demais documentos técnicos integrantes do processo licitatório.

A intervenção abrange serviços preliminares de remoção e demolição, execução de infraestrutura e elementos estruturais, substituição de pisos, reforma de sanitários, adequações elétricas, conservação de superfícies de madeira, pinturas, acabamentos, esquadrias e recuperação da calçada.

Considerando tratar-se de imóvel tombado pelo patrimônio histórico municipal, os serviços deverão observar rigorosamente as características arquitetônicas e os elementos protegidos da edificação, bem como as orientações e autorizações dos órgãos competentes.

O objeto será contratado em lote único, mediante procedimento licitatório na modalidade Concorrência, preferencialmente eletrônica, com critério de julgamento de menor preço global e proposta de regime de execução por empreitada por preço global, condicionada à confirmação técnica e jurídica.

Valor estimado da contratação: R$ 162.408,72 (cento e sessenta e dois mil, quatrocentos e oito reais e setenta e dois centavos), conforme planilha orçamentária assinada pela engenharia municipal, com data-base 08/2026 e BDI de 23,54%.

2. JUSTIFICATIVA

A contratação justifica-se pela necessidade de recuperação das condições de segurança, conservação, acessibilidade e funcionalidade do Centro Cultural de Maria da Fé, imóvel público destinado ao desenvolvimento de atividades culturais, administrativas e socioeducativas, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo.

A edificação apresenta deterioração do piso de madeira existente nos ambientes administrativos, decorrente da ação da umidade, com comprometimento das condições de segurança e risco de instabilidade, conforme necessidade identificada pela unidade demandante.

Além dessa situação, foram identificadas necessidades de reforma dos sanitários, substituição de revestimentos, adequação de instalações, recuperação de acabamentos e melhorias nas condições de circulação e acessibilidade.

O Centro Cultural constitui bem de relevante interesse histórico, cultural e social para o Município, encontrando-se protegido por tombamento municipal, nos termos do Decreto nº 1.131/1999 e inscrição no Livro de Tombo nº 1, de 08 de abril de 1998.

A conservação do imóvel representa dever da Administração Pública, em consonância com o artigo 216 da Constituição Federal, e constitui medida necessária para evitar o agravamento das patologias construtivas, preservar a integridade dos elementos históricos e assegurar a continuidade da utilização pública do edifício.

A contratação está fundamentada no Estudo Técnico Preliminar nº 17/2026 e observa os princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade, do interesse público e do desenvolvimento nacional sustentável, previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

3. OBJETIVO GERAL

Contratar empresa especializada em obras e serviços de engenharia para execução integral da reforma do Centro Cultural de Maria da Fé, visando à recuperação das condições de segurança, funcionalidade, acessibilidade e conservação patrimonial da edificação, conforme os projetos e documentos técnicos aprovados pela Administração Municipal.

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS E SERVIÇOS A EXECUTAR

A contratação tem como objetivos específicos:

I – remover o piso de madeira deteriorado pela umidade e executar a solução estrutural prevista para sua substituição;

II – executar os serviços de fundação, blocos de coroamento, vigas baldrame, pilares, vigas e laje pré-moldada, conforme projetos e especificações;

III – substituir e recuperar os revestimentos de pisos e rodapés previstos nos ambientes internos;

IV – reformar os sanitários masculino e feminino, contemplando divisórias, portas, lavatórios, louças, metais e acessórios;

V – executar as adequações elétricas previstas para os ambientes administrativos;

VI – realizar serviços de conservação e proteção das superfícies de madeira;

VII – executar pinturas, acabamentos e recuperação das esquadrias previstas;

VIII – recuperar a calçada mediante execução de pavimento intertravado, conforme projeto;

IX – promover melhorias nas condições de acessibilidade dos ambientes contemplados na reforma;

X – assegurar a preservação das características arquitetônicas e históricas do imóvel tombado.

4.1. Especificações e quantitativos

Os serviços deverão obedecer aos quantitativos e às especificações constantes da Planilha Orçamentária e da Memória de Cálculo, destacando-se:

Descrição	Quantidade
Remoção de piso de madeira	26,95 m²
Demolição de piso de pedras	85,06 m²
Execução de estacas broca	20,00 m
Execução de laje pré-moldada	26,95 m²
Instalação de piso em granito	134,35 m²
Forro em drywall	14,55 m²

Tratamento preservativo de made	192,43 m²
Pintura acrílica em paredes	292,83 m²
Divisórias sanitárias	8,50 m²
Bacias sanitárias	4 unidades
Barras de apoio	10 unidades
Piso intertravado na calçada	91,50 m²

A laje prevista deverá observar as especificações técnicas aprovadas, com enchimento em EPS de 8 cm e capeamento em concreto de 4 cm, totalizando 12 cm de espessura, mediante validação do responsável técnico e compatibilização dos documentos de engenharia.

Os demais quantitativos e serviços estão especificados na Planilha Orçamentária, que integra este Termo de Referência.

5. GARANTIA DOS SERVIÇOS

A contratada deverá executar todos os serviços em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, os projetos aprovados, o Memorial Descritivo e as especificações contratuais.

Os materiais utilizados deverão ser novos, adequados à finalidade prevista e compatíveis com os padrões de qualidade exigidos.

A contratada será responsável pela solidez, segurança e qualidade dos serviços executados, observadas as responsabilidades legais e contratuais pertinentes, inclusive as disposições do Código Civil e do artigo 140 da Lei Federal nº 14.133/2021.

A verificação de defeitos, vícios ou falhas de execução durante os períodos de responsabilidade legal e contratual deverá ensejar as providências cabíveis para sua correção, sem prejuízo das responsabilidades da empresa executora.

A fiscalização municipal poderá exigir a substituição de materiais ou o refazimento de serviços executados em desconformidade com os projetos, especificações e normas técnicas aplicáveis.

6. RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

A empresa contratada será integralmente responsável pela execução dos serviços, observando as condições previstas neste Termo de Referência, no edital, no contrato administrativo e nos documentos técnicos integrantes do processo.

Constituem obrigações da contratada:

I – apresentar planejamento de execução compatível com o cronograma físico-financeiro aprovado, observando a sequência e a interdependência dos serviços;

II – fornecer materiais, equipamentos, ferramentas, mão de obra especializada e demais recursos necessários à execução do objeto;

III – manter responsável técnico legalmente habilitado durante a execução dos serviços, observadas as atribuições profissionais aplicáveis;

IV – providenciar a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT de execução;

V – manter Diário de Obras atualizado, contendo registros das atividades executadas, condições de execução, ocorrências relevantes e orientações da fiscalização;

VI – observar rigorosamente os projetos, o Memorial Descritivo, a Planilha Orçamentária e as demais especificações aprovadas;

VII – comunicar formalmente à fiscalização quaisquer divergências entre os documentos técnicos e as condições efetivamente identificadas no imóvel;

VIII – executar os serviços em conformidade com as normas técnicas da ABNT e com a legislação de segurança e saúde no trabalho, especialmente as Normas Regulamentadoras aplicáveis;

IX – fornecer e fiscalizar a utilização dos Equipamentos de Proteção Individual – EPI e Equipamentos de Proteção Coletiva – EPC;

X – manter o canteiro de obras organizado, sinalizado e em condições adequadas de segurança;

XI – adotar medidas para proteção dos elementos arquitetônicos e históricos do imóvel tombado;

XII – não realizar alterações de projetos, substituições de materiais ou modificações dos métodos executivos sem a prévia autorização formal da Administração, observados os procedimentos legais cabíveis;

XIII – responsabilizar-se pelos danos causados à Administração ou a terceiros decorrentes da execução contratual, nos termos da legislação aplicável;

XIV – realizar a segregação, o acondicionamento, o transporte e a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil;

XV – permitir e facilitar o acesso da fiscalização aos locais de execução, disponibilizando os documentos e esclarecimentos solicitados;

XVI – cumprir os prazos de execução estabelecidos no contrato e no cronograma físico-financeiro aprovado;

XVII – corrigir, reparar ou refazer os serviços executados em desacordo com as especificações contratuais;

XVIII – manter, durante a execução contratual, as condições de habilitação exigidas no procedimento licitatório;

XIX – realizar a limpeza final da obra, retirando entulhos, materiais remanescentes e equipamentos utilizados;

XX – entregar os serviços concluídos, em condições adequadas de segurança, funcionamento e utilização, conforme os critérios de recebimento contratual.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Compete à Prefeitura Municipal de Maria da Fé, por intermédio das unidades administrativas responsáveis:

I – disponibilizar à contratada os projetos, o Memorial Descritivo, a Planilha Orçamentária, a Memória de Cálculo e demais documentos necessários à execução;

II – assegurar que as intervenções sujeitas à aprovação patrimonial possuam as autorizações cabíveis antes de seu início;

III – disponibilizar as condições administrativas necessárias ao acesso às áreas de intervenção;

IV – designar formalmente o gestor e os fiscais do contrato, observando as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021;

V – acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços por intermédio de profissionais habilitados e agentes designados;

VI – prestar os esclarecimentos técnicos e administrativos necessários ao cumprimento do contrato;

VII – analisar as medições apresentadas pela contratada, verificando a conformidade dos serviços com o cronograma e as especificações técnicas;

VIII – notificar formalmente a contratada sobre irregularidades identificadas na execução;

IX – exigir a correção de serviços executados em desacordo com os documentos contratuais;

X – efetuar os pagamentos devidos após os procedimentos de medição, conferência, liquidação e demais exigências legais e contratuais;

XI – realizar os procedimentos de recebimento provisório e definitivo, conforme o artigo 140 da Lei Federal nº 14.133/2021;

XII – adotar as providências administrativas necessárias ao adequado desenvolvimento da contratação.

8. QUALIFICAÇÕES DA EMPRESA

A empresa licitante deverá demonstrar capacidade jurídica, técnica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira compatível com o objeto, observados os artigos 62 a 70 da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.1. Qualificação técnica

A licitante deverá apresentar, quando exigíveis:

I – certidão de registro ou inscrição no conselho profissional competente, CREA ou CAU, conforme a natureza dos serviços;

II – indicação de profissional legalmente habilitado para assumir a responsabilidade técnica pela execução;

III – documentação comprobatória de capacidade técnico-profissional relativa aos serviços de maior relevância, observadas as disposições do artigo 67 da Lei nº 14.133/2021;

IV – atestados de capacidade técnico-operacional relativos à execução de serviços de características semelhantes, nos limites legalmente admitidos;

V – comprovação do vínculo ou compromisso de vinculação dos profissionais indicados, admitidas as formas previstas na legislação;

VI – documentação complementar legalmente exigível e proporcional às características do objeto.

As parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo deverão ser definidas pelo setor de engenharia, com fundamento no orçamento e nas características dos serviços, evitando exigências desnecessárias ou restritivas à competitividade.

8.2. Condições de participação

A participação de microempresas e empresas de pequeno porte observará o tratamento diferenciado e favorecido previsto na Lei Complementar nº 123/2006, quando aplicável.

A participação de empresas reunidas em consórcio observará o artigo 15 da Lei nº 14.133/2021, admitida salvo vedação devidamente justificada no processo.

A subcontratação de parcelas do objeto, se admitida, deverá observar os limites e condições estabelecidos no edital e no contrato, conforme o artigo 122 da Lei nº 14.133/2021, sem afastar a responsabilidade da contratada principal pela execução.

9. MEDIÇÕES E PAGAMENTOS

As medições dos serviços serão realizadas periodicamente, conforme as etapas efetivamente executadas, o cronograma físico-financeiro e os critérios estabelecidos no contrato administrativo.

A contratada deverá apresentar à fiscalização municipal os documentos e registros necessários à conferência dos serviços executados, incluindo boletins de medição, relatórios de execução e demais documentos exigidos.

As medições deverão ser conferidas e atestadas pela fiscalização responsável, observando a execução das etapas e a conformidade com os projetos e especificações técnicas.

Considerando a proposta de execução por empreitada por preço global, os pagamentos deverão observar as etapas físicas contratualmente estabelecidas e efetivamente concluídas, com critérios de medição compatíveis com o regime adotado.

Os preços unitários constantes da planilha contratual permanecerão como elementos de referência para análise de composições, eventuais alterações legalmente autorizadas e demais finalidades previstas no instrumento contratual.

Os pagamentos serão realizados após o regular processamento da despesa e a liquidação correspondente, conforme o cronograma de desembolso e o prazo definido no edital e no contrato, observada a ordem cronológica aplicável.

Não serão admitidos pagamentos por serviços não executados ou em desconformidade com as exigências contratuais.

10. FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS

A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por representantes formalmente designados pela Administração Municipal, com apoio da equipe técnica da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão, observando o artigo 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

A fiscalização deverá verificar:

I – o cumprimento do cronograma físico-financeiro;

II – a conformidade dos serviços com os projetos, o Memorial Descritivo e as especificações técnicas;

III – a qualidade dos materiais empregados;

IV – as condições de segurança do canteiro e dos trabalhadores;

V – a preservação dos elementos arquitetônicos e históricos do imóvel tombado;

VI – a conformidade das etapas de execução estrutural;

VII – os registros de execução e as ocorrências constantes do Diário de Obras;

VIII – as condições de limpeza, conservação e organização das áreas em intervenção.

A fiscalização poderá determinar a correção de inconformidades, solicitar esclarecimentos e recomendar a adoção das providências administrativas cabíveis, sem prejuízo das competências legais do gestor do contrato e da autoridade competente.

A atuação da fiscalização não afasta a responsabilidade técnica, civil e contratual da empresa executora.

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A execução da reforma do Centro Cultural de Maria da Fé deverá observar os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento, segurança e preservação patrimonial.

Considerando a condição de bem tombado, todas as intervenções deverão ser compatíveis com suas características históricas e arquitetônicas, sendo obrigatória a observância das autorizações e orientações do órgão municipal responsável pela proteção do patrimônio cultural.

Divergências, omissões ou incorreções identificadas nos projetos e demais documentos técnicos deverão ser formalmente comunicadas à fiscalização, não sendo permitida a execução de serviços adicionais ou alterações contratuais sem observância dos procedimentos legalmente exigidos.

Os materiais deverão atender aos padrões de qualidade estabelecidos e às normas técnicas pertinentes, podendo ser submetidos à avaliação e aprovação da fiscalização.

O prazo preliminar previsto para execução dos serviços é de **03 (três) meses**, conforme o cronograma físico-financeiro elaborado pela engenharia municipal, devendo as datas de referência ser atualizadas e o prazo definitivo formalmente estabelecido no edital e no contrato.

Integram este Termo de Referência, para fins de caracterização e execução do objeto, os seguintes documentos:

I – Estudo Técnico Preliminar – ETP nº 17/2026;

II – Memorial Descritivo;

III – Projeto Arquitetônico e demais projetos técnicos aplicáveis;

IV – Planilha Orçamentária;

V – Memória de Cálculo;

VI – Composição do BDI;

VII – Cronograma Físico-Financeiro;

VIII – Documentação de responsabilidade técnica correspondente;

IX – Documentação de proteção e autorização patrimonial aplicável;

X – Demais documentos técnicos e administrativos aprovados e integrantes do processo.

As imagens ilustrativas utilizadas no ETP para demonstração dos resultados pretendidos não constituem especificações autônomas de fornecimento ou execução, prevalecendo os projetos e documentos técnicos aprovados.

12. PUBLICAÇÃO

Compete à Administração Municipal providenciar a divulgação do edital, do contrato e dos demais atos sujeitos à publicidade, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e a regulamentação aplicável.

A divulgação do contrato e de seus aditamentos no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP observará as disposições do artigo 94 da referida Lei, ressalvadas as regras legais específicas aplicáveis ao Município.

13. FORO

As eventuais controvérsias decorrentes da execução contratual que não puderem ser solucionadas administrativamente serão submetidas ao foro competente, a ser definido na

minuta contratual, observadas as disposições do artigo 92, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021 e a legislação aplicável.

Maria da Fé, 26 de outubro de 2026

gov.br Documento assinado digitalmente
VANIA CRISTINA FERREIRA RIBEIRO
Data: 26/10/2026 10:07:54-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Vânia Cristina Ferreira Ribeiro
Secretária Municipal de Cultura e Turismo