



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Contratação de empresa especializada no ramo da construção civil para execução de obras de engenharia visando à construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de São Bento do Tocantins, vinculadas ao Termo de Compromisso nº 995540/2025, compreendendo o fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e todos os serviços necessários à completa execução do empreendimento, conforme projetos, planilha orçamentária, memorial descritivo, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos integrantes do processo licitatório.

2. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada para execução integral das obras de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, contemplando todas as etapas necessárias à entrega das unidades concluídas e aptas para utilização.

A execução abrangerá:

- serviços preliminares;
- infraestrutura;
- fundações;
- superestrutura;
- alvenaria;
- cobertura;
- instalações hidrossanitárias;
- instalações elétricas;
- revestimentos;
- pisos;
- pinturas;
- esquadrias;
- louças e metais sanitários;
- serviços complementares;
- limpeza final da obra.

A solução adotada busca assegurar qualidade construtiva, economicidade, eficiência na execução, segurança estrutural e adequada aplicação dos recursos públicos vinculados ao Termo de Compromisso nº 995540/2025.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá observar os seguintes requisitos:

Requisitos técnicos

- Empresa especializada no ramo da construção civil;
- Responsável técnico devidamente registrado no CREA/CAU;





- Emissão de ART/RRT da execução da obra;
- Execução conforme normas técnicas da ABNT;
- Utilização de materiais de qualidade compatíveis com as especificações técnicas.

Requisitos legais

- Atendimento integral à Lei nº 14.133/2021;
- Regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária;
- Cumprimento das normas de segurança do trabalho;
- Atendimento à legislação ambiental aplicável.

Requisitos operacionais

- Disponibilidade de equipe técnica qualificada;
- Equipamentos e ferramentas adequados;
- Cumprimento do cronograma físico-financeiro;
- Garantia da qualidade dos serviços executados.

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução ocorrerá sob o regime de empreitada por preço global, considerando a integralidade e interdependência dos serviços previstos.

A contratada deverá:

- executar os serviços conforme projetos e especificações técnicas;
- fornecer todos os materiais, equipamentos e mão de obra necessários;
- manter responsável técnico durante toda a execução;
- observar as normas de segurança do trabalho;
- cumprir os prazos definidos no cronograma físico-financeiro.

A execução será acompanhada e fiscalizada pela Administração Municipal por meio de servidor ou comissão designada.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e fiscalização contratual serão realizadas por servidores formalmente designados pela Administração, competindo-lhes:

- acompanhar a execução física e financeira da obra;
- verificar conformidade dos serviços executados;
- emitir relatórios de fiscalização;
- atestar medições;
- registrar ocorrências;
- aplicar notificações e demais atos administrativos necessários.

A contratada deverá manter preposto formalmente designado durante toda a vigência contratual.





6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

As medições ocorrerão conforme a execução física dos serviços previstos no cronograma físico-financeiro e planilha orçamentária.

Os pagamentos serão efetuados:

- mediante apresentação de boletim de medição;
- após fiscalização e aprovação dos serviços executados;
- mediante apresentação das certidões de regularidade fiscal e trabalhista;
- após emissão da nota fiscal correspondente.

Somente serão pagos os serviços efetivamente executados e aprovados pela fiscalização.

7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção ocorrerá por meio de Concorrência Eletrônica, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Critério de julgamento

Será adotado o critério de menor preço global, considerando a necessidade de integração técnica e operacional dos serviços.

Regime de execução

Empreitada por preço global.

8. QUALIFICAÇÃO TÉCNICO-OPERACIONAL E TÉCNICO-PROFISSIONAL

Para fins de comprovação da capacidade técnica necessária à execução do objeto da presente contratação, serão exigidos os seguintes requisitos:

a) Qualificação Técnico-Operacional

A empresa licitante deverá comprovar aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, mediante apresentação de atestado(s) de capacidade técnica fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprovem execução anterior de obras ou serviços de engenharia compatíveis com construção de unidades habitacionais, edificações residenciais ou obras similares de construção civil.

Os atestados poderão ser registrados ou averbados junto ao CREA ou CAU, quando aplicável.



b) Qualificação Técnico-Profissional

A empresa deverá comprovar possuir em seu quadro permanente profissional de nível superior devidamente registrado no CREA ou CAU, responsável técnico pela execução da obra.

O profissional indicado deverá apresentar Certidão de Acervo Técnico – CAT compatível com obras de construção civil similares ao objeto licitado.

A comprovação do vínculo profissional poderá ocorrer mediante:

- CTPS;
- contrato de prestação de serviços;
- contrato social;
- ficha de empregado;
- ou outro documento idôneo permitido em lei.

8.1. INVERSÃO DE FASES DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO

Nos termos do art. 17, §1º, da Lei nº 14.133/2021, será adotado a inversão de fases, observando-se a seguinte ordem:

MOTIVAÇÃO DA INVERSÃO DE FASES: A Administração Municipal opta pela inversão das fases de julgamento e habilitação, estabelecendo que a fase de habilitação precederá a fase de lances, com fulcro no Art. 17, §1º da Lei nº 14.133/2021, pelas seguintes razões de interesse público:

- **Complexidade Técnica e Segurança Jurídica:** Tratando-se de obra de engenharia para fins habitacionais, a verificação prévia da capacidade técnico-operacional e da regularidade fiscal/jurídica das licitantes visa assegurar que apenas empresas efetivamente aptas e sólidas participem da disputa de preços. Isso reduz o risco de "lances temerários" por empresas sem estrutura, que poderiam comprometer a execução das obras e o cronograma social.
- **Eficiência Processual em Obras de Grande Vulto:** A análise prévia da habilitação evita que o certame avance para uma disputa de preços com empresas que seriam fatalmente inabilitadas posteriormente por falta de acervos técnicos ou garantias, o que geraria sucessivas convocações de remanescentes e atrasos na formalização do contrato.
- **Transparência e Previsibilidade:** Ao conhecer antecipadamente as empresas habilitadas, a Administração garante que o ambiente de lances seja composto por competidores reais, evitando estratégias de "coelho" (empresas que dão lances apenas para baixar o preço e depois desistem por inabilitação proposital).

A medida busca maior eficiência, economicidade e celeridade processual.

8.1.1. JUSTIFICATIVA DA EXIGÊNCIA DE QUANTITATIVO MÍNIMO





A exigência de quantitativos mínimos de até 40% das parcelas de maior relevância técnica encontra respaldo na Lei nº 14.133/2021 e visa garantir que a empresa licitante possua experiência compatível com a complexidade e dimensão da obra.

As parcelas de maior relevância foram definidas considerando:

- impacto financeiro;
- complexidade técnica;
- relevância estrutural dos serviços.

Será admitida a somatória de atestados para fins de comprovação.

8.2. GARANTIA DE PROPOSTA – JUSTIFICATIVA

Poderá ser exigida garantia de proposta limitada a até 1% do valor estimado da contratação, nos termos do art. 58 da Lei nº 14.133/2021.

A exigência visa:

- assegurar a seriedade das propostas;
- evitar desistências injustificadas;
- reduzir riscos de propostas inexequíveis;
- garantir maior segurança à Administração.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação é de R\$ 2.905.000,00 (dois milhões, novecentos e cinco mil reais), conforme planilha orçamentária elaborada com base no SINAPI e demais composições técnicas aplicáveis.

10. SANÇÕES E INADIMPLEMENTO

O descumprimento das obrigações contratuais sujeitará a contratada às penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021, podendo ser aplicadas:

- advertência;
- multa;
- impedimento de licitar e contratar;
- declaração de inidoneidade.

As penalidades serão aplicadas mediante processo administrativo com garantia do contraditório e ampla defesa.

11. FRAUDE E CORRUPÇÃO

Os licitantes e contratados deverão observar os mais altos padrões éticos durante o processo licitatório e execução contratual, sendo vedadas práticas de fraude, corrupção, conluio ou quaisquer atos ilícitos.

A prática de atos ilícitos poderá ensejar:





- rescisão contratual;
- aplicação de sanções administrativas;
- comunicação aos órgãos de controle e fiscalização competentes.

12. DO FISCAL DE ARP/CONTRATO

A fiscalização contratual será exercida por servidor formalmente designado pela Administração Municipal, competindo-lhe:

- acompanhar a execução da obra;
- atestar medições;
- registrar ocorrências;
- emitir relatórios;
- adotar providências necessárias ao fiel cumprimento contratual.

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa decorrente desta contratação correrá por conta das dotações orçamentárias próprias previstas no orçamento do exercício de 2026, vinculadas ao Termo de Compromisso nº 995540/2025.

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

Os casos omissos serão resolvidos conforme disposições da Lei nº 14.133/2021, normas complementares aplicáveis e princípios gerais da Administração Pública.

Integram este Termo de Referência:

- projetos;
- planilha orçamentária;
- cronograma físico-financeiro;
- memorial descritivo;
- demais documentos técnicos do processo.

15. MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS

Os principais riscos identificados são:

- atraso na execução;
- elevação de custos de insumos;
- falhas executivas;
- inadimplência contratual;
- riscos trabalhistas;
- impactos climáticos.

As medidas mitigadoras incluem:

- fiscalização contínua;
- controle do cronograma;
- aplicação de sanções;





- exigência de qualificação técnica;
- acompanhamento técnico permanente.

MATRIZ DE RISCOS

Risco	Probabilidade	Impacto	Mitigação
Atraso na obra	Média	Alto	Fiscalização e cronograma
Inexecução parcial	Baixa	Alto	Sanções contratuais
Elevação de insumos	Média	Médio	Planejamento financeiro
Falhas técnicas	Baixa	Alto	Fiscalização especializada
Problemas climáticos	Média	Médio	Readequação de cronograma

16 – CONCLUSÃO

Diante das análises realizadas e das informações apresentadas no presente Termo de Referência, conclui-se que a contratação pretendida é necessária, viável e adequada ao atendimento do interesse público, visando à execução das obras de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de São Bento do Tocantins, vinculadas ao Termo de Compromisso nº 995540/2025.

A solução proposta mostra-se tecnicamente adequada, economicamente viável e juridicamente possível, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e adequada aplicação dos recursos públicos, razão pela qual opina-se pela continuidade do procedimento licitatório.

São Bento do Tocantins/TO, 30 de abril de 2026.

ODILON BARBOSA ARRUDA JÚNIOR
Secretário Municipal de Administração
Decreto. Nº 01/2025