



TERMO DE REFERÊNCIA PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 654/2025

ÓRGÃO REQUISITANTE: Prefeitura Municipal de Darcinópolis – TO

UNIDADE: Secretaria Municipal Infraestrutura, Habitações e Serviços Públicos

DATA: 10 de setembro de 2025

1. OBJETO

Contratação de empresa especializada para Prestação de serviços administrativos para elaboração de projetos, planilha orçamentária, PLE, memorial descritivo, memória de cálculo, cronograma físico-financeiro, QCI, BDI referente ao Programa Minha Casa Minha Vida, contemplando conjunto com 20 unidades habitacionais térreas no município de Darcinópolis – TO.

2. JUSTIFICATIVA

A contratação da empresa justifica-se pela **natureza singular e pela especialidade dos serviços técnicos de engenharia e arquitetura**, consistentes na **elaboração do projeto completo para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais térreas**, vinculadas ao **Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50**, no Município de Darcinópolis/TO.

A elaboração do projeto é condição indispensável para a formalização de convênios e para a liberação de recursos federais pelo Ministério das Cidades, devendo contemplar **estudos preliminares, anteprojetos, projetos executivos, memoriais descritivos e justificativos, planilhas orçamentárias, memória de cálculo, cronograma físico-financeiro, Quadro de Composição de Investimentos – QCI e Benefícios e Despesas Indiretas – BDI.**

CONSIDERANDO que o Município de Darcinópolis/TO dispõe de apenas um engenheiro em seu quadro funcional, cujo contrato abrange projetos de **esfera estadual e municipal**, não abrangendo as demandas específicas do Programa Minha Casa Minha Vida, torna-se imprescindível recorrer à **contratação externa de empresa especializada**, dotada de notória especialização na área.

A contratação será realizada mediante **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso III, alínea “a” da Lei nº 14.133/2021**, observando ainda os princípios estabelecidos nos arts. 5º, 6º, 11 e 18 da mesma Lei, em especial os da **eficiência, legalidade, economicidade e continuidade do serviço público.**

3. DO PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

O prazo de vigência da contratação se estenderá **até 31 de dezembro de 2025**, contados a partir da assinatura do instrumento contratual e da emissão da ordem de início dos serviços.

A execução dos serviços deverá observar integralmente os prazos e condições estabelecidos neste Termo de Referência, sendo a entrega final da documentação técnica indispensável para a comprovação da execução do objeto e para a devida liberação do pagamento.

4. DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE DARCINOPOLIS – TO
CNPJ nº 25.064.072/0001-23
PRAÇA ANTONIO DIAS DA SILVEIRA, nº S/N, CENTRO
DARCINOPOLIS - TO



A contratação será realizada por **procedimento de contratação direta por inexigibilidade**, nos termos dos **arts. 72 e 74, inciso III, alínea “a”, da Lei nº 14.133/2021**, em razão da inviabilidade de competição, considerando tratar-se de serviços técnicos especializados de natureza singular, prestados por empresa de notória especialização.

A formalização observará os requisitos previstos nos **arts. 92 a 94 da Lei nº 14.133/2021**, sendo o processo instruído com **Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, Justificativa de Inexigibilidade, Parecer Jurídico** e demais documentos exigidos em lei, garantindo o cumprimento das exigências legais e a devida publicidade do ato, nos termos do **art. 94, parágrafo único, e do art. 176 da Lei nº 14.133/2021**.

Todas as despesas, encargos e tributos incidentes sobre a execução correrão por conta exclusiva da contratada, não cabendo ao Município qualquer responsabilidade trabalhista ou previdenciária.

5. ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

A presente contratação tem por finalidade a **elaboração do projeto completo para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais térreas**, vinculadas ao **Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50**, proposta nº 56000006598/2025, no Município de Darcinópolis/TO.

Os serviços compreenderão a elaboração das seguintes peças técnicas:

- **Estudos preliminares e anteprojetos;**
- **Projetos executivos completos**, compatíveis com as normas técnicas;
- **Memoriais descritivos e justificativos;**
- **Planilhas orçamentárias detalhadas;**
- **Memória de cálculo;**
- **Cronograma físico-financeiro;**
- **Quadro de Composição de Investimentos – QCI;**
- **Benefícios e Despesas Indiretas – BDI.**

A empresa contratada deverá observar rigorosamente as normas da **ABNT, CREA/CAU** e demais legislações aplicáveis, garantindo a confiabilidade, a precisão técnica e a adequação às exigências do **Programa Minha Casa Minha Vida**.

Toda a documentação técnica deverá ser entregue em **formato físico e digital**, de modo a possibilitar tanto o planejamento interno da Administração quanto a instrução de convênios e a comprovação perante os órgãos de controle.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução proposta consiste na contratação direta, por inexigibilidade de licitação, de empresa de **notória especialização em engenharia e arquitetura**, para a elaboração do projeto completo referente às **20 unidades habitacionais térreas do Programa Minha Casa Minha Vida – Sub 50**.

A adoção desse modelo de contratação permitirá que o Município disponha de toda a documentação técnica necessária para a formalização de convênios, captação de recursos federais



e posterior execução da obra, garantindo planejamento adequado, eficiência administrativa e segurança jurídica.

A execução será acompanhada por **servidor ou comissão designada pela Administração**, que terá a responsabilidade de atestar a conformidade da documentação técnica entregue. Esse acompanhamento assegurará o rigor técnico, a rastreabilidade dos atos e a transparência da contratação.

Dessa forma, a solução escolhida supre as limitações do quadro funcional municipal, fortalece a capacidade institucional da Administração e garante a implementação de uma política habitacional voltada ao interesse público, em consonância com os princípios estabelecidos na **Lei Federal nº 14.133/2021**.

7. ESTIMATIVA DE VALOR

A estimativa de preços foi elaborada em conformidade com o disposto no **art. 23, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021**, na **IN SEGES/ME nº 65/2021 (art. 5º, incisos I a IV)** e no **Decreto Federal nº 11.462/2023**, atendendo às diretrizes estabelecidas pela legislação vigente.

A pesquisa de preços foi realizada por meio de consultas ao **Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP)**, considerando objetos similares de prestação de serviços técnicos de engenharia e arquitetura voltados à elaboração de projetos habitacionais.

No caso da presente contratação, referente à **elaboração do projeto completo para a construção de 20 unidades habitacionais térreas do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV FNHIS Sub 50**, os valores levantados foram os seguintes:

Fornecedor (PNCP)	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Caracol/PI	84.000,00	84.000,00
Colônia do Gurguéia/PI	84.000,00	84.000,00
Padre Marcos/PI	84.000,00	84.000,00

Valor médio estimado da contratação: R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais).

A forma de pagamento adotada será em **parcela única**, após a entrega integral da documentação técnica (estudos preliminares, anteprojotos, projetos executivos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro, QCI e BDI) e a devida aprovação pela Administração, em conformidade com o Termo de Referência.

8. FORMA DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS



A prestação dos serviços técnicos de engenharia e arquitetura ocorrerá de forma planejada e organizada, conforme as necessidades da Prefeitura Municipal de Darcinópolis – TO, observando as condições estabelecidas neste Termo de Referência e nas requisições formais expedidas pela Administração.

Os serviços consistirão na **elaboração do projeto completo para a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais térreas**, abrangendo:

- Estudos preliminares e anteprojetos;
- Projetos executivos completos;
- Memoriais descritivos e justificativos;
- Planilhas orçamentárias detalhadas;
- Memória de cálculo;
- Cronograma físico-financeiro;
- Quadro de Composição de Investimentos – QCI;
- Benefícios e Despesas Indiretas – BDI.

Todos os documentos deverão observar rigorosamente as normas da **ABNT, CREA/CAU** e demais legislações aplicáveis, assegurando a confiabilidade e a compatibilidade com as exigências do **Programa Minha Casa Minha Vida – Sub 50**.

A entrega deverá ser formalizada mediante protocolo, acompanhada da documentação técnica em formato físico e digital, e será considerada válida somente após o **atesto da conformidade** pelo gestor do contrato ou comissão formalmente designada.

Caberá à contratada zelar pela qualidade técnica dos serviços, pela observância das normas de engenharia e pelo cumprimento dos prazos estabelecidos. O descumprimento das condições pactuadas sujeitará a empresa à aplicação das sanções administrativas previstas na **Lei Federal nº 14.133/2021**.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

Compete à CONTRATANTE:

1. Realizar os pagamentos devidos dentro dos prazos definidos neste Termo de Referência, observada a disponibilidade orçamentária e financeira;
2. Autorizar formalmente a execução dos serviços, mediante emissão de ordem de serviço ou documento equivalente, aprovado pela autoridade competente;
3. Proceder ao recebimento e quitação dos serviços prestados, desde que entregues em estrita conformidade com as especificações deste Termo de Referência e do Estudo Técnico Preliminar;
4. Designar formalmente servidor ou comissão responsável pelo acompanhamento da execução dos serviços, cabendo-lhe atestar a conformidade da documentação técnica apresentada pela contratada;
5. Fornecer à contratada as informações, documentos e acesso aos dados necessários à correta execução dos serviços;
6. Adotar as providências administrativas necessárias à boa execução contratual, incluindo comunicações formais e aplicação de penalidades em caso de descumprimento.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE DARCINOPOLIS – TO
CNPJ nº 25.064.072/0001-23
PRAÇA ANTONIO DIAS DA SILVEIRA, nº S/N, CENTRO
DARCINOPOLIS - TO



Compete à CONTRATADA:

1. Executar, por sua conta e risco, os serviços técnicos de elaboração do projeto habitacional, com observância rigorosa das normas da **ABNT**, **CREA/CAU** e demais legislações aplicáveis;
2. Cumprir integralmente as especificações do Termo de Referência, do Estudo Técnico Preliminar e das requisições formais expedidas pela Administração;
3. Assumir todos os custos diretos e indiretos relacionados à execução dos serviços, incluindo encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, materiais de apoio, insumos, equipamentos, transporte, taxas e contribuições sociais;
4. Elaborar e entregar os estudos preliminares, projetos executivos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, memória de cálculo, cronograma físico-financeiro, QCI e BDI, em conformidade com os prazos estabelecidos;
5. Zelar pela qualidade técnica dos documentos entregues, substituindo, sem ônus adicional, quaisquer peças que apresentem erros ou não atendam às exigências da Administração;
6. Manter à disposição da CONTRATANTE os profissionais devidamente habilitados e registrados junto ao **CREA/CAU**, respondendo integralmente por suas ações e omissões;
7. Cumprir integralmente as cláusulas contratuais e sujeitar-se às sanções administrativas previstas na **Lei nº 14.133/2021**, em caso de descumprimento.

11. CONDIÇÕES GERAIS

A execução da contratação será regida pelas disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, por este Termo de Referência e pelo instrumento contratual decorrente.

Garantia de cumprimento do contrato: Ambas as partes deverão assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas, em conformidade com a legislação aplicável e com as condições estabelecidas no presente instrumento.

Rescisão contratual: O contrato poderá ser rescindido de forma unilateral pela Administração, nos casos previstos na Lei nº 14.133/2021, bem como em razão de descumprimento de obrigações contratuais, falência, recuperação judicial, insolvência ou outras situações que inviabilizem a execução. Também será admitida a rescisão amigável, mediante interesse das partes, desde que formalizada por termo específico.

Atualização dos valores: Os valores contratuais poderão ser reajustados conforme a legislação vigente, observados os índices oficiais aplicáveis e as condições estabelecidas no contrato, sempre respeitando a disponibilidade orçamentária e financeira.

Confidencialidade: A contratada deverá manter sigilo e confidencialidade sobre todos os documentos, informações e dados técnicos acessados durante a execução, especialmente aqueles relacionados à Administração Pública Municipal, não podendo utilizá-los para fins alheios ao cumprimento contratual.

12. VIGÊNCIA DO CONTRATO

O contrato decorrente do presente processo administrativo terá vigência **até 31 de dezembro de 2025**, contados a partir da data de sua assinatura e da emissão da ordem de início dos serviços, prazo este considerado suficiente para a entrega integral da documentação técnica contratada.



13. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Nos termos do **art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021**, a vigência do contrato poderá ser prorrogada, mediante justificativa da autoridade competente e comprovação da necessidade de continuidade dos serviços, observada a disponibilidade orçamentária e financeira.

A prorrogação deverá ser formalizada por meio de **termo aditivo**, firmado até 30 (trinta) dias antes do término do contrato, permanecendo inalteradas as demais condições contratuais.

14. DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

03	PREFEITURA MUNICIPAL DE DARCINÓPOLIS				
CONSTRUCAO DE UNIDADES HABITACIONAIS					
12	16.482.0501.1.099	4.4.90.51	66	1.500.0000.00000	

Darcinópolis – TO, 10 de setembro de 2025.

Evandro Rodrigues de Brito
Secretário Municipal de Infraestrutura, Habitação e Serviços Públicos
Prefeitura Municipal de Darcinópolis-TO