

PROJETO BÁSICO

CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL (HIS) – PADRÃO POPULAR

1. INTRODUÇÃO

A Prefeitura Municipal de Paraty vem por meio deste, com finalidade de atender o disposto na legislação vigente, normatizar, disciplinar e definir os elementos que nortearão o credenciamento de pessoa jurídica para execução da obra de CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL (HIS) – PADRÃO POPULAR.

2. JUSTIFICATIVA

A presente licitação destina-se à construção de unidades habitacionais de padrão popular para o atendimento de famílias de baixa renda, em estrita observância ao Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS). A urgência desta intervenção fundamenta-se no acentuado déficit habitacional do município, agravado pelo crescimento demográfico descompassado que empurrou a população vulnerável para áreas de risco, como encostas e margens de rios. Nesse sentido, a construção destas unidades configura-se como uma medida impositiva para o reassentamento seguro dessas famílias e para a contenção da expansão urbana irregular em áreas de preservação ambiental e zonas de amortecimento do Parque Nacional da Serra da Bocaina.

O cenário socioeconômico de Paraty, marcado pela pressão do mercado imobiliário voltado ao turismo, eleva drasticamente o custo de vida e inviabiliza o acesso à moradia digna pela classe trabalhadora local por meios próprios. Portanto, a atuação do Poder Público é essencial para garantir o cumprimento do preceito constitucional do direito à moradia, oferecendo não apenas um teto, mas infraestrutura adequada e saneamento básico.

A execução deste empreendimento reflete o interesse público ao promover a redução de gastos indiretos com saúde pública, uma vez que habitações saneadas diminuem a incidência de doenças. Além disso, a iniciativa fortalece a segurança civil ao mitigar os danos causados por desastres naturais e estimula a economia local através da geração de empregos durante a fase de construção.

3. OBJETIVO

O objetivo da contratação consiste na execução de um empreendimento habitacional de interesse social (HIS), composto por 50 unidades autônomas de padrão popular, projetadas sob os conceitos de durabilidade, salubridade e integração urbana. A intervenção não se limita à edificação das unidades, mas abrange a infraestrutura completa necessária para a funcionalidade do núcleo habitacional, garantindo que as famílias beneficiárias tenham acesso imediato a serviços básicos e mobilidade.



4. CARACTERÍSTICAS DO OBJETO

As especificações técnicas, bem como a qualidade dos serviços, devem obedecer fielmente às normas descritas no Memorial Descritivo em anexo, pois são condições essenciais para a realização dos serviços, devendo ser executado por empresa devidamente regularizada. Nenhuma modificação poderá ser feita no projeto sem o consentimento escrito do Membro e/ou Comissão Fiscalizadora da Secretaria de Obras.

5. MODALIDADE

A modalidade para a execução da referida obra será a CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA, devendo se ater ao rito previsto no artigo 17 da Lei nº 14.133/2021.

6. EXECUÇÃO DO SERVIÇO

- 6.1 A CONTRATADA deverá manter os locais, onde forem realizados os serviços sinalizados e isolados do público, com o fim de evitar riscos de acidentes aos usuários locais e ao pessoal da empresa. Fornecer todos os materiais de consumo, bem como todos aqueles necessários à completa e efetiva execução total da obra proposta.
- 6.2 Manter o Diário de Registro de Obra devidamente atualizado.
- 6.3 Usar material normatizado e de boa qualidade para a realização dos serviços.
- 6.4 Os serviços deverão seguir na íntegra o memorial descritivo e projetos em anexo.
- 6.5 A CONTRATADA deverá manter os seus funcionários equipados com os devidos Equipamentos de Proteção Individual – EPI e Equipamento de Proteção Coletiva – EPC durante todo o período de trabalho, principalmente uniformizados e identificados.
- 6.6 Recolher Anotação de Responsabilidade Técnica - ART junto ao CREA/RJ, referente a todos os serviços de engenharia.
- 6.7 Todos os entulhos retirados do local da obra deverão ser removidos imediatamente, devendo o local ser mantido rigorosamente limpo.
- 6.8 O local onde serão realizados os serviços deverá ser entregue limpo sem material excedente, pronto para o uso público.
- 6.9 Transportar por sua conta e risco os materiais, entulhos, retirando-os das dependências da obra, ficando sob sua responsabilidade quaisquer acidentes, seja ocorrido no local de retirada do entulho ou no trajeto de transporte.
- 6.10 Reparar, substituir prontamente o bem, obra ou serviço, caso durante a execução de algum dos serviços o mesmo venha ser danificado, sem quaisquer ônus para o município.
- 6.11 Os locais onde serão realizados os serviços deverão ser entregues limpos, sem material

excedente, pronto para o uso público.

7. ORDEM DE INÍCIO E PRAZO PARA INICIO E ENTREGA DOS SERVIÇOS

- ✓ O prazo para início da execução da obra deve ser após a Ordem de Início de Serviço, que será emitida pelo engenheiro responsável juntamente com o Secretário de Obras.
- ✓ Para emissão da ORDEM DE INÍCIO serão exigidos os seguintes documentos mínimos:
- ✓ Contrato devidamente assinado;
- ✓ Nota de empenho devidamente assinada.
- ✓ O prazo estipulado para execução e entrega da presente obra será de 18 (dezoito) meses, conforme Cronograma Físico-Financeiro. Sendo que o prazo estipulado no Cronograma Físico-Financeiro começa a contar a partir da emissão da ordem de serviço.

8. PRAZO DE GARANTIA

O empreiteiro que executar a Obra, ficará responsável pela solidez e segurança do trabalho por um período irredutível de 5 (cinco) anos, conforme elencado no artigo 618 do Código Civil.

A CONTRATANTE terá 180 dias após o aparecimento dos vícios ou defeitos para propor ação contra o empreiteiro, sob pena de decair o seu direito de propor a referida ação, conforme elencado no artigo 618, parágrafo único do Código Civil.

9. RECEBIMENTO DEFINITIVO E RECIMENTO PROVISÓRIO

Para o recebimento provisório dos serviços contratados, a Contratada deverá solicitar ao Fiscal do Contrato vistoria e posterior liberação, ficando o recebimento definitivo a cargo do Fiscal designado juntamente com a Secretária Municipal de Obras avalizado pelo Prefeito Municipal em exercício da Prefeitura Municipal de Paraty.

O recebimento provisório da obra deverá ser feito pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante Termo de Recebimento Provisório, assinado pelas partes em até 15 (quinze) dias da comunicação escrita do contratado conforme elencado artigo 140, inciso I, alínea “a” da Lei 14.133 de 2021.

O recebimento definitivo deverá ser feito mediante Termo de Recebimento Definitivo assinado pelas partes, após o decurso do prazo de observação, ou vistoria que comprove a adequação do objeto aos termos contratuais, em até 90 (noventa) dias, observado o disposto no art. 140 da Lei 14.133 de 2021.

O recebimento definitivo ocorrerá depois de sanadas eventuais pendências relacionadas no



recebimento provisório.

10. CONDIÇÃO DO RECEBIMENTO DO SERVIÇO

O recebimento da obra, após sua execução e conclusão, obedecerá ao disposto nos Artigos 140 da Lei nº 14.133 de 2021 e suas alterações.

A limpeza referente aos entulhos oriundos da execução da obra, incluindo todos os interiores do prédio e limpeza geral nas áreas externas é de obrigação da CONTRATADA.

É obrigatória a retirada de entulhos, periodicamente, dos locais de execução da obra, bem como, de toda área externa. Não será emitido o termo recebimento provisório da obra, se estas limpezas não estiverem de acordo com as exigências.

A obra deverá ser recebida pelo Fiscal de Contrato e Secretária Municipal de Educação, podendo, portanto, o mesmo solicitar exigências que por ventura não foram cumpridas no projeto ou no memorial.

O objeto desta licitação será recebido:

Provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes em até 15 (quinze) dias da comunicação escrita do contratado.

Definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes, após o decurso do prazo de observação, ou vistoria que comprove a adequação do objeto aos termos contratuais, em até 90 (noventa) dias, observado o disposto no art. 119 da lei 14.133 de 2021.

Não será aceita entrega parcial do serviço, nem serviço em desconformidade com o memorial descritivo/projetos e planilha orçamentária, sob pena de rejeição do serviço.

O Fiscal acompanhará a execução e emitirá relatório onde constatará a conclusão ou não do serviço para emissão da nota fiscal no valor corresponde ao cronograma aprovado.

11. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

- a) Registro da empresa no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo - CAU, da jurisdição da licitante, através da apresentação da Certidão de Pessoa Jurídica, dentro do prazo de validade. Quando a Empresa Licitante for de outro Estado, deverá obrigatoriamente apresentar, depois de declarada vencedora, o visto para licitar no CREA-RJ ou em seu respectivo Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo – CAU, conforme Lei nº 12.378/2010;
- b) Apresentação de profissional, devidamente registrado no conselho profissional competente, detentor de atestado de responsabilidade técnica por execução de obra ou serviço de características semelhantes, para fins de contratação;



- c) A comprovação acima deverá ser efetuada através da apresentação de atestado (s) emitido (s) por entidade de direito público ou privado, devidamente acompanhado (s) da respectiva CAT - Certidão de Acervo Técnico expedida pelo CREA ou CAU competente, que exerceu obras e serviços de engenharia de características compatíveis e semelhantes ao objeto.

12. DO REAJUSTE

12.1 Os preços são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.

12.1.1 Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da contratada, os preços contratados poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, aplicando-se o índice INCC (índice Nacional de Custo da Construção) exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

13. TÉCNICO RESPONSÁVEL/FISCAL DO CONTRATO

Ficará designado como fiscal do contrato, a engenheira civil **Ednéia Maria Lemos Pádua**, matrícula nº 303.833.

14. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- A CONTRATADA deve executar os serviços em conformidade aos requisitos previstos no edital.
- Deverá a CONTRATADA cumprir o prazo previsto para entrega da obra, estimado em 18 (dezoito) meses, conforme Cronograma Físico-Financeiro.
- Executar a obra conforme projetos e memorial descritivo anexo.
- Realizar, quando necessário, levantamentos e estudos complementares pertinentes à execução dos serviços, sem constituir custos adicionais, ou mesmo a prorrogação de seu prazo de vigência.
- Obter, por sua conta, todas as licenças, franquias e impostos municipais, estaduais e federais que incidirem sobre a execução dos serviços.
- Fornecer ART (anotação de responsabilidade técnica) devidamente registrada por profissional competente para EXECUÇÃO da mesma no ato da homologação da Licitação.
- Fornecer documentos sempre que for solicitado pelo setor de Engenharia da Secretaria de Obras.
- Corrigir, durante a execução dos serviços, todos os defeitos apontados pela fiscalização, assim como refazer aqueles tidos como impróprios ou mal executados, sem qualquer ônus para a CONTRATANTE, no prazo máximo de **15 (quinze) dias**, contados do recebimento da notificação específica para fazê-lo.
- Elaborar cronograma físico-financeiro com precisão, tendo como limite máximo o prazo pré-



estipulado pelo departamento de engenharia, lembrando que todas as medições deverão obrigatoriamente ser acompanhadas do cronograma físico-financeiro atualizado pela empresa.

- Todas as medições seguirão o cronograma físico-financeiro apresentado pela CONTRATADA.
 - Caso a CONTRATADA não cumpra com cronograma proposto, a mesma deverá apresentar uma justificativa expondo os motivos pelo qual não cumpriu com o cronograma, e apresentar novo cronograma para que possa ser analisado. A justificativa e o novo cronograma devem ser feitos via ofício direcionados ao fiscal da obra.
 - A solicitação de vistoria e posteriormente liberação das medições deverá ser feita através de ofício, e o mesmo deverá ser encaminhado aos cuidados do Fiscal designado com antecedência mínima de **5 (cinco) dias** úteis.
 - Será permitida apenas 01 (uma) medição por mês.
 - A CONTRATADA deve se submeter à fiscalização da CONTRATANTE, sendo o Fiscal de Contrato responsável para fazer as vistorias e correções caso seja necessário.
 - A CONTRATADA deve ser responsável pela qualidade dos serviços, bem como pela qualidade dos produtos usados na execução do serviço, no que diz respeito à observância de normas vigentes.
 - As vistorias realizadas pelo Fiscal de Contrato deverão ser obrigatoriamente acompanhadas pelo responsável técnico da CONTRATADA.
- A CONTRATADA deve assumir a responsabilidade técnica dos serviços executados.
- A CONTRATADA obriga-se a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as condições de habilitação e qualificação exigidas no edital.
 - Apresentar, durante a vigência do contrato, ritmo de trabalho compatível com a conclusão no prazo previsto para entrega dos serviços.
 - Submeter-se às normas de segurança do trabalho em vigor, sendo responsável por quaisquer acidentes de trabalho, referente ao seu pessoal, decorrente da função de serviços contratado e/ou por ela causada a terceiros.
 - Todos os equipamentos e materiais necessários para a execução da obra serão as expensas, custeados pela CONTRATADA.
 - A empresa CONTRATADA deverá proceder previamente ao estudo e análise antes de sua execução, para que não haja nenhuma dúvida ou falta de informação que possa prejudicar o andamento dos serviços.
 - Caberá à CONTRATADA todo o seguro dos materiais e equipamentos sob sua responsabilidade, e também seguro de acidente de trabalho para todos os que trabalham sob sua supervisão.

15. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE



(24) 3371-1787
(24) 3371-1339



www.pmparaty.rj.gov.br
obras@prefeituradeparaty.com.br



Rua da Floresta, nº46, Chacara,
Paraty-RJ, 2370-000

- A CONTRATANTE devem observar para que sejam mantida, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação da licitante contratada exigidas no edital, incluindo o cumprimento das obrigações e encargos sociais e trabalhistas pela contratada.
- Notificar a CONTRATADA, por escrito, da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção.
- Promover, através de seu representante, o acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato, e efetuar os pagamentos nas condições e preço pactuados.
- Aplicar à CONTRATADA as penalidades regulamentares e contratuais.
- A CONTRATANTE deverá emitir ordem de serviço para a CONTRATADA.
- Acompanhar a execução do serviço na figura do técnico-fiscal e auxiliares.
- Atestar a Nota Fiscal para o envio da mesma ao setor competente para opagamento.
- Fornecer a CONTRATADA todos os elementos e dados necessários à perfeita execução do objeto deste Contrato.
- Realizar a Fiscalização dos serviços por meio da equipe técnica de engenheiros da Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Paraty – RJ.
- Comunicar por escrito e tempestivamente a CONTRATADA qualquer alteração ou irregularidade apontadas pelo FISCAL na execução deste Contrato.
- Comunicar a CONTRATADA a necessidade de substituição de qualquer profissional que não esteja se portando de acordo com a posição que ocupa.
- Efetuar o pagamento das faturas apresentadas, desde que atendidas às condições estabelecidas e às condições previstas em cláusula contratual.
- O fiscal designado, na realização do acompanhamento e fiscalização da obra deverá aferir os resultados da contratação observando se a execução dos serviços está em conformidade com as exigências do Projeto Básico, Proposta de Preços da empresa vencedora e demais anexos e informações do processo que lhe deu origem.
- O fiscal designado deverá fazer avaliação dos materiais utilizado na execução dos serviços e sua conformidade com as especificações da Planilha Orçamentária.
- O fiscal responsável deve fazer a medição “in loco” dos serviços finalizados e entregues.
- A CONTRATANTE deverá notificar a CONTRATADA de qualquer irregularidade encontrada nos serviços executados.
- A CONTRATANTE deve rejeitar, no todo ou em parte, os serviços entregues em desacordo com as obrigações assumidas.
- Desfazer e refazer as obras e serviços, que por ventura apresentarem defeitos ou erros de execução, detectados pela fiscalização, e quando não aceitos pelo Departamento de Engenharia, sem ônus adicional para o Município de Paraty.
- A CONTRATANTE deve exigir da CONTRATADA a imediata correção de serviços mal executados e substituição de equipamentos e acessórios em desacordo com o especificado no contrato.



- A contratante poderá exigir a presença em tempo integral no canteiro de obras, do engenheiro responsável técnico

16. SUBCONTRATAÇÃO

Fica vedada a subcontratação no todo dos serviços contratados, devendo utilizar na obra seus próprios funcionários devidamente registrados em Carteira de Trabalho e Previdência Social - CTPS.

Poderão ser subcontratados alguns serviços desde que sejam submetidos à prévia autorização da Fiscalização da Prefeitura Municipal de Paraty, homologados pelo Secretário Municipal de Obras juntamente com o Prefeito Municipal em exercício da Prefeitura Municipal de Paraty/RJ.

17. VALOR ESTIMADO

Valores Estimados é de **R\$ 10.573.673,88** (Dez Milhões Quinhentos e setenta e três Mil Seiscentos e Setenta e Três reais e Oitenta e Oito Centavos).

18. ORÇAMENTO

O valor estimado para a execução da obra foi obtido através da Tabela de valores SINAPI através da média de preço de composições, conforme planilha em anexo.

19. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Os pagamentos serão efetuados conforme o Cronograma Físico-Financeiro e de acordo com o Relatório de Medição.

Será responsabilidade da fiscalização municipal, encaminhar Boletim de Medição para Secretaria de Finanças para realizar seus procedimentos e posterior liberação efetiva dos valores solicitados, em conformidade com Relatório de Vistoria enviado.

Paraty 13 de Fevereiro de 2026.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO			
MEMBRO 01	MEMBRO 02	MEMBRO 03	TÉCNICO
Carlos Alexandre Alves da Silva Mat.: 202.308	Samara Correa Almeida Mat.: 201.304	Gabriel Zopelari Santoian de Araújo Mat.: 202.631	Ednéia Maria Lemos Pádua Engenheira Civil CREA 59410/D Mat.: 303.833



MUNICIPIO DE PARATY

RUA JANGO PADUA, TERMINAL RODOVIARIO AGILIO RAMOS, 2º ANDAR
PARATY/RJ - CEP 23.970-000
CNPJ: 29.172.475/0001-47 | FONE: (24) 3371-6527



CÓDIGO DE ACESSO

D49988C0CDAC4AB0A4A047C46FFBBC95

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

- ✓ Assinante: CARLOS ALEXANDRE ALVES DA SILVA em 20/02/2026 11:47:43
CPF:***.***-.897-11
Certificadora: MUNICIPIO DE PARATY - CA
- ✓ Assinante: EDNÉIA MARIA LEMOS PADUA em 20/02/2026 11:54:37
CPF:***.***-.986-00
Certificadora: MUNICIPIO DE PARATY - CA
- ✓ Assinante: JOSE CLAUDIO VIEIRA DUARTE COELHO em 20/02/2026 14:40:58
CPF:***.***-.067-68
Certificadora: MUNICIPIO DE PARATY - CA
- ✓ Assinante: GABRIEL ZOPELARI SANTOIAN DE ARAUJO em 23/02/2026 10:03:10
CPF:***.***-.897-17
Certificadora: MUNICIPIO DE PARATY - CA
- ✓ Assinante: SAMARA CORREA ALMEIDA em 23/02/2026 16:00:24
CPF:***.***-.677-26
Certificadora: MUNICIPIO DE PARATY - CA

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://paraty.flowdocs.com.br/public/assinaturas/D49988C0CDAC4AB0A4A047C46FFBBC95>