



TERMO DE REFERÊNCIA - TR

1. OBJETO

Contratação de empresa especializada no ramo da construção civil para execução da obra de **construção de 04 (quatro) unidades habitacionais populares**, no Município de Taboão – TO, conforme projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- Lei nº 14.133/2021;
- Art. 28, inciso II (Concorrência);
- Art. 6º, inciso XXIII (obra);
- Art. 18 (planejamento);
- Normas técnicas da ABNT;
- Referencial SINAPI (02/2026 - TO).

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A contratação visa atender demanda social relevante consistente na redução do déficit habitacional, promovendo moradia digna à população de baixa renda.

Conforme memorial técnico, trata-se de política pública essencial com impacto direto:

- Social (habitação);
- Econômico (geração de empregos);
- Sanitário (melhoria das condições de saúde).

4. JUSTIFICATIVA DA MODALIDADE

A adoção da **Concorrência Eletrônica** é tecnicamente adequada e juridicamente obrigatória, considerando:

- Natureza do objeto: obra de engenharia;
- Valor estimado: R\$ 430.859,29
- Necessidade de ampla competitividade;
- Vedação ao fracionamento indevido;
- Atendimento aos princípios da economicidade e isonomia.

Conclusão técnica: Modalidade correta, proporcional e defensável em auditoria.



5. DESCRIÇÃO DETALHADA DA SOLUÇÃO

A obra compreende:

5.1 Serviços principais

- Limpeza de terreno (800 m²);
- Fundação em sapatas;
- Estrutura em concreto armado;
- Alvenaria (418,28 m²);
- Cobertura (226,52 m²);
- Instalações completas (hidráulicas, sanitárias e elétricas);
- Acabamentos.

5.2 Características técnicas

- Concreto FCK 25 MPa;
- Telhado cerâmico;
- Piso cerâmico esmaltado;
- Sistema sanitário individual (tanque séptico + sumidouro);
- Instalações elétricas com dispositivos de proteção (DPS/DR).

6. REGIME DE EXECUÇÃO

Empreitada por preço global

Justificativa:

- Projeto completo e definido;
- Redução de riscos de aditivos;
- Maior controle orçamentário;
- Melhor aderência às boas práticas do TCU.

7. VALOR ESTIMADO

Valor global: **R\$ 430.859,29**, conforme Planilha Orçamentária.

- Base: SINAPI (02/2026 - TO)
- BDI: 21%
- Encargos: desonerados

8. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

Prazo: **120 dias**



Distribuição:

- 1º mês: 14,65%
- 2º mês: 24,50%
- 3º mês: 30,35%
- 4º mês: 30,49%

9. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

Menor preço global

Justificativa técnica:

- Obra com projeto definido;
- Evita distorções entre itens;
- Facilita fiscalização;
- Reduz risco de sobrepreço.

10. REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

10.1 Habilitação jurídica

- Contrato social;
- CNPJ regular;
- Documentos dos sócios.

10.2 Regularidade fiscal

- Receita Federal;
- FGTS;
- CNDT;
- CND Estadual;
- CND Municipal

10.3 Qualificação técnica

Capacidade técnico-operacional:

- Atestado de execução de obra similar (habitação ou edificação).

Capacidade técnico-profissional:

- Responsável técnico com registro no CREA;
- ART vinculada.

10.4 Qualificação econômico-financeira

- Balanço patrimonial dos últimos 02 exercícios;



- Índices mínimos:
 - Liquidez Geral $\geq 1,0$
 - Solvência Geral $\geq 1,0$

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- Executar a obra conforme projetos;
- Garantir qualidade técnica;
- Cumprir prazos;
- Manter responsável técnico;
- Fornecer materiais e mão de obra;
- Atender normas de segurança (NRs).

12. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- Fiscalizar a execução;
- Efetuar pagamentos;
- Disponibilizar local da obra;
- Aprovar medições.

13. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

- Fiscal técnico designado;
- Registro em diário de obra;
- Medições mensais;
- Relatórios de acompanhamento.

14. MEDIÇÃO E PAGAMENTO

- Medição conforme cronograma;
- Pagamento proporcional ao executado;
- Necessidade de atesto técnico.

15. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Aplicação conforme Lei 14.133:

- Advertência;
- Multa (até 10%);
- Suspensão;
- Declaração de inidoneidade.



16. GARANTIA CONTRATUAL

Exigência de garantia de **5% do valor contratual**, podendo ser:

- Caução;
- Seguro garantia;
- Fiança bancária.

17. MATRIZ DE RISCOS (RESUMO)

Risco	Probabilidade	Impacto	Criticidade
Atraso de obra	Média	Alta	Alta
Aumento de insumos	Alta	Média	Alta
Falha técnica	Baixa	Alta	Média
Chuvas	Média	Média	Média

18. SUSTENTABILIDADE

- Gestão de resíduos;
- Uso racional de materiais;
- Eficiência energética.

19. RECEBIMENTO DA OBRA

- Provisório: após conclusão;
- Definitivo: após correções (até 90 dias).

20. GARANTIA DA OBRA

- Mínimo de 5 anos (art. 618 do Código Civil);
- Correção de vícios construtivos.

21. SUBCONTRATAÇÃO

Permitida parcialmente, desde que:

- Não comprometa o objeto;
- Haja autorização da Administração.

22. RESCISÃO

Nos termos da Lei 14.133/21:



- Inexecução total ou parcial;
- Descumprimento contratual;
- Interesse público.

23. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa deverá estar prevista na LOA vigente, compatível com PPA e LDO.

24. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Termo de Referência foi elaborado com base em:

- Projeto técnico completo;
- Orçamento detalhado com base SINAPI;
- Cronograma físico-financeiro consistente;
- Análise de mercado;
- Definição clara de responsabilidades e riscos.

Atende integralmente aos princípios da:

- Legalidade
- Economicidade
- Eficiência
- Transparência

25. CONCLUSÃO (VERSÃO APROFUNDADA – PADRÃO TCU)

À luz de todos os elementos técnicos, jurídicos e econômicos consolidados neste Termo de Referência, resta demonstrado, de forma inequívoca, que a contratação pretendida atende integralmente aos pressupostos de legalidade, legitimidade, economicidade e eficiência exigidos pela Lei nº 14.133/2021 e pelos órgãos de controle externo.

O objeto encontra-se suficientemente caracterizado, com nível de detalhamento compatível com a complexidade da intervenção, estando lastreado em **projeto técnico completo, memorial descritivo consistente, planilha orçamentária referenciada em base oficial (SINAPI) e cronograma físico-financeiro coerente**, o que mitiga significativamente riscos de sobrepreço, superfaturamento, paralisações e aditivos indevidos.

Do ponto de vista técnico-operacional, a solução adotada — execução indireta por empreitada por preço global — mostra-se a mais adequada, considerando a natureza integrada da obra e a necessidade de responsabilização integral da contratada pelos resultados, em consonância com as melhores práticas recomendadas pelo Tribunal de Contas da União.

Sob o prisma econômico, o valor estimado apresenta-se compatível com os parâmetros de mercado e devidamente justificado, com composição transparente e metodologia aderente às diretrizes



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE TABOÃO
CNPJ: 37.421.112/0001-26



públicas de formação de preços, garantindo, assim, condições reais de competitividade e seleção da proposta mais vantajosa.

No que tange à governança da contratação, verifica-se que foram contemplados todos os elementos essenciais de controle:

- definição clara de responsabilidades entre contratante e contratada;
- estabelecimento de critérios objetivos de medição e pagamento;
- previsão de fiscalização técnica estruturada;
- alocação prévia de riscos contratuais;
- previsão de sanções e garantias adequadas.

Adicionalmente, a escolha da **modalidade concorrência eletrônica** revela-se plenamente justificada, não apenas pelo enquadramento legal, mas sobretudo pela necessidade de ampliar a competitividade, assegurar isonomia entre os licitantes e maximizar a obtenção de proposta mais vantajosa, afastando qualquer risco de direcionamento ou restrição indevida.


Importa destacar, ainda, que a presente contratação transcende o aspecto meramente administrativo, assumindo relevante dimensão social, na medida em que viabiliza a implementação de política pública habitacional essencial, voltada à redução do déficit habitacional e à promoção da dignidade da pessoa humana, com impactos positivos diretos na qualidade de vida da população beneficiada e no desenvolvimento local.

Dessa forma, sob uma análise integrada — técnica, jurídica, orçamentária e social — conclui-se que o processo encontra-se **devidamente estruturado, maduro e apto à deflagração do certame**, apresentando elevado grau de segurança jurídica e aderência aos parâmetros exigidos pelos órgãos de controle.

Conclusão final: recomenda-se a imediata instauração do procedimento licitatório, na modalidade **Concorrência Eletrônica**, por se tratar da solução mais eficiente, vantajosa e juridicamente segura para a Administração Pública, estando o presente Termo de Referência plenamente apto a subsidiar todas as fases subsequentes da contratação, inclusive sob o crivo de auditorias do TCU e TCE, sem apontamentos relevantes de natureza técnica ou formal.

Taboão – TO, 04 de Maio de 2026

Elaborado por:



LUANA NOGUEIRA LOPES
Secretária de Planejamento
Portaria nº 014/2026

Aprovado por:

Hossana Queiroz de Souza Oliveira
Sec. de Administração