



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

EDITAL

PROCESSO Nº 2702/2026
CONCORRÊNCIA Nº 004/2026

Torna-se público, para conhecimento dos interessados, que o(a) **Município de Varre-Sai**, inscrito no CNPJ sob o nº 39.217.831/0001-55, com sede na Praça Amélia Vargas de Oliveira, nº 01, Centro, Varre-Sai - RJ, por meio do(a) Agente de Contratação, realizará licitação, na modalidade **CONCORRÊNCIA**, na forma **ELETRÔNICA**, nos termos da **Lei nº 14.133 de 2021**, e demais legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

DA SESSÃO PÚBLICA DA CONCORRÊNCIA:

Data e horário da sessão: 17/06/2026 às 9 horas.

Data e horário final para envio de Proposta: 17/06/2026 às 9 horas.

Modo de Disputa: Fechado e Aberto

Critério de Julgamento: Menor Preço realizada em único item

Para a execução do objeto será adotado: O regime de Empreitada por Preço Global

Classificação do Serviço de Engenharia:

1. DO OBJETO

1.1. O objeto da presente licitação é a CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DA OBRA DE PROVISÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE VARRE-SAI/RJ, COM RECURSOS FINANCEIROS ORIUNDOS DO MINISTÉRIO DAS CIDADES, TERMOS DE COMPROMISSO Nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos.

2. DA PARTICIPAÇÃO NA CONCORRÊNCIA

2.1. Os interessados em participar desta Concorrência deverão credenciar-se, previamente, **perante o sistema eletrônico provido pelo(a) Portal de Compras Públicas**, por meio do **sítio** <https://www.portaldecompraspublicas.com.br>, onde poderão obter maiores informações, podendo sanar eventuais dúvidas pela central de atendimentos do Portal.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

2.1.1. Para ter acesso ao sistema eletrônico, os interessados deverão dispor de chave de identificação e senha pessoal, obtidas junto ao provedor do sistema eletrônico, onde também deverão se informar a respeito do seu funcionamento e regulamento, obtendo instruções detalhadas para sua correta utilização.

2.1.2. O licitante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluía a responsabilidade do provedor do sistema ou do(a) Município de Varre-Sai por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.

2.1.3. Caso seja adotado o Sistema de Compras do Governo Federal, os interessados deverão atender às condições exigidas no cadastramento no Sicaf até o terceiro dia útil anterior à data prevista para recebimento das propostas.

2.2. É de responsabilidade do cadastrado conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no sistema eletrônico relacionado nos itens anteriores e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.

2.2.1. A não observância do disposto no item anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação.

2.3. Esta licitação será de participação ampla.

2.4. Será concedido tratamento favorecido para as microempresas e empresas de pequeno porte nos limites previstos da Lei Complementar nº 123, de 2006.

2.5. Não poderão disputar esta licitação:

2.5.1. aquele que não atenda às condições deste Edital e seu(s) anexo(s);

2.5.2. autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre fornecimento de bens a ele relacionados;

2.5.3. empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a licitação versar sobre fornecimento de bens a ela necessários;

2.5.4. pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

2.5.5. aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

2.5.6. empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;

2.5.7. pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

2.5.8. agente público do órgão ou entidade licitante;

2.5.9. pessoas jurídicas reunidas em consórcio¹ e cooperativas²;

Nota Explicativa 1: Considerando que é ato discricionário da Administração diante da avaliação de conveniência e oportunidade no caso concreto; e considerando que existem no mercado diversas empresas com potencial para atender satisfatoriamente às exigências previstas neste edital, entende-se que é conveniente a vedação de participação de empresas em “consórcio” na Concorrência em tela.

Nota Explicativa 2: SÚMULA TCU 281: É vedada a participação de cooperativas em licitação quando, pela natureza do serviço ou pelo modo como é usualmente executado no mercado em geral, houver necessidade de subordinação jurídica entre o obreiro e o contratado, bem como de pessoalidade e habitualidade. Além disso por meio do Parecer n. 00002/2023/DECOR/CGU/AGU: "I – Mesmo para as licitações sob a égide da Lei nº 14.133/2021, legítimo o entendimento de que a União deve se abster de celebrar contratos administrativos com cooperativas de trabalho nas hipóteses em que a execução dos serviços terceirizados, por sua própria natureza, demande vínculo de emprego dos trabalhadores em relação à contratada."

2.5.10. Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição;

2.5.11. Não poderá participar, direta ou indiretamente, da licitação ou da execução do contrato agente público do órgão ou entidade contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme § 1º do art. 9º da Lei n.º 14.133, de 2021.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

2.6. O impedimento de que trata o item 2.5.4 será também aplicado ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante.

2.7. A critério da Administração e exclusivamente a seu serviço, o autor dos projetos e a empresa a que se referem os itens 2.5.2 e 2.5.3 poderão participar no apoio das atividades de planejamento da contratação, de execução da licitação ou de gestão do contrato, desde que sob supervisão exclusiva de agentes públicos do órgão ou entidade.

2.8. Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico.

2.9. O disposto nos itens 2.5.2 e 2.5.3 não impede a licitação ou a contratação que inclua como encargo do contratado a elaboração do projeto básico e do projeto executivo, nas contratações integradas, e do projeto executivo, nos demais regimes de execução.

2.10. Em licitações e contratações realizadas no âmbito de projetos e programas parcialmente financiados por agência oficial de cooperação estrangeira ou por organismo financeiro internacional com recursos do financiamento ou da contrapartida nacional, não poderá participar pessoa física ou jurídica que integre o rol de pessoas sancionadas por essas entidades ou que seja declarada inidônea nos termos da Lei nº 14.133/2021.

2.11. A vedação de que trata o item 2.5.8 estende-se a terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio, profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica.

3. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

3.1. Na presente licitação, **a fase de habilitação sucederá** as fases de apresentação de propostas e lances e de julgamento.

3.2. Os licitantes encaminharão, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, a proposta com o preço, conforme o critério de julgamento adotado neste Edital, até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.

3.3. Caso a fase de habilitação anteceda as fases de apresentação de propostas e lances, os licitantes encaminharão, na forma e no prazo estabelecidos no item anterior, simultaneamente os documentos de habilitação e a proposta com o preço, observado o disposto nos itens 7.1.1 e 7.12.1 deste Edital.

3.4. No cadastramento da proposta inicial, o licitante declarará, em campo próprio do sistema, que:



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

3.4.1. está ciente e concorda com as condições contidas no edital e seus anexos, bem como de que a proposta apresentada compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de sua entrega em definitivo e que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos no instrumento convocatório;

3.4.2. não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

3.4.3. não possui, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

3.4.4. cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

3.5. O fornecedor enquadrado como microempresa e empresa de pequeno porte deverá declarar, ainda, em campo próprio do sistema eletrônico, que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 3º da Lei Complementar nº 123, de 2006, estando apto a usufruir do tratamento favorecido estabelecido em seus arts. 42 a 49, observado o disposto nos §§ 1º ao 3º do art. 4º, da Lei nº 14.133, de 2021.

3.5.1. no item exclusivo para participação de microempresas e empresas de pequeno porte, a assinalação do campo “não” impedirá o prosseguimento no certame, para aquele item;

3.5.2. nos itens em que a participação não for exclusiva para microempresas e empresas de pequeno porte, a assinalação do campo “não” apenas produzirá o efeito de o licitante não ter direito ao tratamento favorecido previsto na Lei Complementar nº 123, de 2006, mesmo que microempresa, empresa de pequeno porte ou sociedade cooperativa.

3.6. A falsidade da declaração de que trata os itens 3.4 ou 3.6 sujeitará o licitante às sanções previstas na Lei nº 14.133, de 2021, e neste Edital.

3.7. Os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta ou, na hipótese de a fase de habilitação anteceder as fases de apresentação de propostas e lances e de julgamento, os documentos de habilitação anteriormente inseridos no sistema, até a abertura da sessão pública.

3.8. Não haverá ordem de classificação na etapa de apresentação da proposta e dos documentos de habilitação pelo licitante, o que ocorrerá somente após os procedimentos de abertura da sessão pública e da fase de envio de lances.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

3.9. Serão disponibilizados para acesso público os documentos que compõem a proposta dos licitantes convocados para apresentação de propostas, após a fase de envio de lances.

3.10. Desde que disponibilizada a funcionalidade no sistema, o licitante poderá parametrizar o seu valor final mínimo quando do cadastramento da proposta e obedecerá às seguintes regras:

3.10.1. a aplicação do intervalo mínimo de diferença de valores ou de percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação ao lance que cobrir a melhor oferta; e

3.10.2. os lances serão de envio automático pelo sistema, respeitado o valor final mínimo estabelecido e o intervalo de que trata o subitem acima.

3.11. O valor final mínimo parametrizado no sistema poderá ser alterado pelo fornecedor durante a fase de disputa, sendo vedado:

3.11.1. valor superior a lance já registrado pelo fornecedor no sistema, quando adotado o critério de julgamento por menor preço; e

3.12. O valor final mínimo parametrizado na forma do item 3.10 possuirá caráter sigiloso para os demais fornecedores e para o órgão ou entidade promotora da licitação, podendo ser disponibilizado estrita e permanentemente aos órgãos de controle externo e interno.

3.13. Caberá ao licitante interessado em participar da licitação acompanhar as operações no sistema eletrônico durante o processo licitatório e se responsabilizar pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de mensagens emitidas pela Administração ou de sua desconexão.

3.14. O licitante deverá comunicar imediatamente ao provedor do sistema qualquer acontecimento que possa comprometer o sigilo ou a segurança, para imediato bloqueio de acesso.

4. DO PREENCHIMENTO DA PROPOSTA

4.1. O licitante deverá enviar sua proposta mediante o preenchimento, no sistema eletrônico, dos seguintes campos:

4.1.1. valor, conforme definido neste edital e na plataforma de realização da Concorrência;

4.1.2. Descrição do objeto, contendo as informações similares à especificação do Projeto Básico e termo de referência;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai **Estado do Rio de Janeiro**

4.1.3 - A licitante deverá consignar, na forma expressa no sistema eletrônico, o preço total para execução do objeto a ser contratado (em único item), observados o quantitativo e a unidade de prestação de serviço especificados na Planilha de Quantitativos e Planilha Orçamentária Anexo do projeto básico.

4.2. Todas as especificações do objeto contidas na proposta vinculam o licitante.

4.3. Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na execução do objeto.

4.4. Os preços ofertados, tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lances, serão de exclusiva responsabilidade do licitante, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

4.5. Se o regime tributário da empresa implicar o recolhimento de tributos em percentuais variáveis, a cotação adequada será a que corresponde à média dos efetivos recolhimentos da empresa nos últimos doze meses.

4.6. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

4.7. A apresentação das propostas implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nelas contidas, em conformidade com o que dispõe o Projeto Básico, assumindo o proponente o compromisso de executar o objeto licitado nos seus termos, bem como de fornecer os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, em quantidades e qualidades adequadas à perfeita execução contratual, promovendo, quando requerido, sua substituição.

4.8. O prazo de validade da proposta não será inferior a 60 (sessenta) dias, a contar da data de sua apresentação.

5. DA ABERTURA DA SESSÃO, CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS E FORMULAÇÃO DE LANCES

5.1. A abertura da presente licitação dar-se-á automaticamente em sessão pública, por meio de sistema eletrônico, na data, horário e local indicados neste Edital.

5.2. Os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta ou os documentos de habilitação, quando for o caso, anteriormente inseridos no sistema, até a abertura da sessão pública.

5.2.1. Será desclassificada a proposta que identifique o licitante.

5.2.2. A desclassificação será sempre fundamentada e registrada no sistema, com acompanhamento em tempo real por todos os participantes.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

5.2.3. A não desclassificação da proposta não impede o seu julgamento definitivo em sentido contrário, levado a efeito na fase de aceitação.

5.3. O sistema ordenará automaticamente as propostas classificadas, sendo que somente estas participarão da fase de lances.

5.4. O sistema disponibilizará campo próprio para troca de mensagens entre o Agente de Contratação/Comissão e os licitantes.

5.5. Iniciada a etapa competitiva, os licitantes deverão encaminhar lances exclusivamente por meio de sistema eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro.

5.6. O lance deverá ser ofertado pelo valor Total conforme critério de julgamento.

5.7. Os licitantes poderão oferecer lances sucessivos, observando o horário fixado para abertura da sessão e as regras estabelecidas no Edital.

5.8. O licitante somente poderá oferecer lance de valor inferior ao último por ele ofertado e registrado pelo sistema.

5.9. O intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta deverá ser de R\$ 1,00.

5.10. O licitante poderá, uma única vez, excluir seu último lance ofertado, no intervalo de quinze segundos após o registro no sistema, na hipótese de lance inconsistente ou inexequível.

5.11. O procedimento seguirá de acordo com o modo de disputa adotado neste edital.

5.12. Caso seja adotado para o envio de lances na concorrência eletrônica o modo de disputa “aberto”, os licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos, com prorrogações.

5.12.1. A etapa de lances da sessão pública terá duração de dez minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.

5.12.2. A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o subitem anterior, será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.

5.12.3. Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente, e o sistema ordenará e divulgará os lances conforme a ordem final de classificação.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

5.12.4. Definida a melhor proposta, se a diferença em relação à proposta classificada em segundo lugar for de pelo menos 5% (cinco por cento), o Agente de Contratação/Comissão, auxiliado pela equipe de apoio, poderá admitir o reinício da disputa aberta, para a definição das demais colocações.

5.12.5. Após o reinício previsto no item supra, os licitantes serão convocados para apresentar lances intermediários.

5.13. Caso seja adotado para o envio de lances na Concorrência eletrônica modo de disputa **“aberto e fechado”**, os licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos, com lance final e fechado.

5.13.1. A etapa de lances da sessão pública terá duração inicial de quinze minutos. Após esse prazo, o sistema encaminhará aviso de fechamento iminente dos lances, após o que transcorrerá o período de tempo de até dez minutos, aleatoriamente determinado, findo o qual será automaticamente encerrada a recepção de lances.

5.13.2. Encerrado o prazo previsto no subitem anterior, o sistema abrirá oportunidade para que o autor da oferta de valor mais baixo e os das ofertas com preços até 10% (dez por cento) superiores àquela possam ofertar um lance final e fechado em até cinco minutos, o qual será sigiloso até o encerramento deste prazo.

5.13.3. No procedimento de que trata o subitem supra, o licitante poderá optar por manter o seu último lance da etapa aberta, ou por ofertar melhor lance.

5.13.4. Não havendo pelo menos três ofertas nas condições definidas neste item, poderão os autores dos melhores lances subsequentes, na ordem de classificação, até o máximo de três, oferecer um lance final e fechado em até cinco minutos, o qual será sigiloso até o encerramento deste prazo.

5.13.5. Após o término dos prazos estabelecidos nos itens anteriores, o sistema ordenará e divulgará os lances segundo a ordem crescente de valores.

5.14. Caso seja adotado para o envio de lances na Concorrência eletrônica o modo de disputa **“fechado e aberto”**, poderão participar da etapa aberta somente os licitantes que apresentarem a proposta de menor preço e os das propostas até 10% (dez por cento) superiores/inferiores àquela, em que os licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos, até o encerramento da sessão e eventuais prorrogações.

5.14.1. Não havendo pelo menos 3 (três) propostas nas condições definidas no item 5.14, poderão os licitantes que apresentaram as três melhores propostas, consideradas as empatadas, oferecer novos lances sucessivos.

5.14.2. A etapa de lances da sessão pública terá duração de dez minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.

5.14.3. A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o subitem anterior, será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.

5.14.4. Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente, e o sistema ordenará e divulgará os lances conforme a ordem final de classificação.

5.14.5. Definida a melhor proposta, se a diferença em relação à proposta classificada em segundo lugar for de pelo menos 5% (cinco por cento), o Agente de Contratação/Comissão, auxiliado pela equipe de apoio, poderá admitir o reinício da disputa aberta, para a definição das demais colocações.

5.14.6. Após o reinício previsto no subitem supra, os licitantes serão convocados para apresentar lances intermediários.

5.15. Após o término dos prazos estabelecidos nos subitens anteriores, o sistema ordenará e divulgará os lances segundo a ordem crescente de valores.

5.16. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.

5.17. Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do menor lance registrado, vedada a identificação do licitante.

5.18. No caso de desconexão com o Agente de Contratação/Comissão, no decorrer da etapa competitiva da Concorrência, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances.

5.19. Quando a desconexão do sistema eletrônico para o Agente de Contratação/Comissão persistir por tempo superior a dez minutos, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente após decorridas vinte e quatro horas da comunicação do fato pelo Agente de Contratação/Comissão aos participantes, no sítio eletrônico utilizado para divulgação.

5.20. Caso o licitante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta.

5.21. Em relação a itens não exclusivos para participação de microempresas e empresas de pequeno porte, uma vez encerrada a etapa de lances, será efetivada a verificação automática, junto à Receita Federal, do porte da entidade empresarial. O sistema identificará em coluna própria as microempresas e empresas de pequeno porte participantes, procedendo à comparação com os valores da primeira colocada, se esta for empresa de maior porte, assim como das demais classificadas, para o fim de aplicar-se o disposto nos arts. 44 e 45 da Lei Complementar nº 123, de 2006, regulamentada pelo Decreto nº 8.538, de 2015.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

5.21.1. Nessas condições, as propostas de microempresas e empresas de pequeno porte que se encontrarem na faixa de até 5% (cinco por cento) acima da melhor proposta ou melhor lance serão consideradas empatadas com a primeira colocada.

5.21.2. A melhor classificada nos termos do subitem anterior terá o direito de encaminhar uma última oferta para desempate, obrigatoriamente em valor inferior ao da primeira colocada, no prazo de 5 (cinco) minutos controlados pelo sistema, contados após a comunicação automática para tanto.

5.21.3. Caso a microempresa ou a empresa de pequeno porte melhor classificada desista ou não se manifeste no prazo estabelecido, serão convocadas as demais licitantes microempresa e empresa de pequeno porte que se encontrem naquele intervalo de 5% (cinco por cento), na ordem de classificação, para o exercício do mesmo direito, no prazo estabelecido no subitem anterior.

5.21.4. No caso de equivalência dos valores apresentados pelas microempresas e empresas de pequeno porte que se encontrem nos intervalos estabelecidos nos subitens anteriores, será realizado sorteio entre elas para que se identifique aquela que primeiro poderá apresentar melhor oferta.

5.22. Só poderá haver empate entre propostas iguais (não seguidas de lances), ou entre lances finais da fase fechada do modo de disputa aberto e fechado.

5.22.1. Havendo eventual empate entre propostas ou lances, o critério de desempate será aquele previsto no art. 60 da Lei nº 14.133, de 2021, nesta ordem:

5.22.1.1. disputa final, hipótese em que os licitantes empatados poderão apresentar nova proposta em ato contínuo à classificação;

5.22.1.2. avaliação do desempenho contratual prévio dos licitantes, para a qual deverão preferencialmente ser utilizados registros cadastrais para efeito de atesto de cumprimento de obrigações previstos nesta Lei;

5.22.1.3. desenvolvimento pelo licitante de ações de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho, conforme regulamento;

5.22.1.4. desenvolvimento pelo licitante de programa de integridade, conforme orientações dos órgãos de controle.

5.22.2. Persistindo o empate, será assegurada preferência, sucessivamente, aos bens produzidos por:

5.22.2.1. empresas estabelecidas no território do Estado ou do Distrito Federal do órgão ou entidade da Administração Pública estadual ou distrital licitante ou, no caso de licitação realizada por órgão ou entidade de Município, no território do



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

Estado em que este se localize;

5.22.2.2. empresas brasileiras;

5.22.2.3. empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País;

5.22.2.4. empresas que comprovem a prática de mitigação, nos termos da Lei nº 12.187, de 29 de dezembro de 2009.

5.23. Encerrada a etapa de envio de lances da sessão pública, na hipótese da proposta do primeiro colocado permanecer **acima do preço máximo definido para a contratação**, o Agente de Contratação/Comissão poderá negociar condições mais vantajosas, após definido o resultado do julgamento.

5.23.1. A negociação poderá ser feita com os demais licitantes, segundo a ordem de classificação inicialmente estabelecida, quando o primeiro colocado, mesmo após a negociação, for desclassificado em razão de sua proposta permanecer acima do preço máximo definido pela Administração.

5.23.2. A negociação será realizada por meio do sistema, podendo ser acompanhada pelos demais licitantes.

5.23.3. O resultado da negociação será divulgado a todos os licitantes e anexado aos autos do processo licitatório.

5.23.4. O Agente de Contratação e/ou Comissão solicitará ao licitante mais bem classificado que no prazo de 2h (duas horas), envie a proposta adequada ao último lance ofertado após a negociação realizada, acompanhada dos documentos complementares, quando necessários à confirmação daqueles exigidos neste Edital e já apresentados.

5.23.5. É facultado ao Agente de Contratação e/ou Comissão prorrogar o prazo estabelecido, a partir de solicitação fundamentada feita no chat pelo licitante, antes de findo o prazo.

5.23.6 A proposta readequada deverá ser apresentada pela licitante vencedora contemplando, obrigatoriamente, a Planilha Orçamentária, o Cronograma Físico-Financeiro e o BDI, devidamente assinados pelo representante legal da empresa e pelo respectivo responsável técnico.

5.23.6.1 A planilha orçamentária deverá observar integral compatibilidade com os projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas, memória de cálculo e demais documentos integrantes do processo administrativo.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

5.23.6.2 Os preços unitários apresentados deverão guardar coerência com os quantitativos previstos, com as composições de custos adotadas e com o valor global ofertado pela licitante, não sendo admitidas inconsistências capazes de comprometer a exequibilidade da proposta ou o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

5.23.6.3 A proposta deverá contemplar todos os custos diretos e indiretos necessários à execução integral do objeto, incluindo mão de obra, materiais, equipamentos, encargos sociais, tributos, mobilização, administração local, canteiro de obras, transportes, seguros e demais despesas inerentes à execução contratual.

5.23.6.4 As planilhas orçamentárias apresentadas pela licitante vencedora serão submetidas à análise técnica do Setor de Engenharia do Município, com a finalidade de verificar sua compatibilidade com os projetos, memoriais descritivos, composições de custos, BDI, cronograma físico-financeiro e demais documentos integrantes do processo.

5.23.6.5 Constatada a existência de inconsistências, erros materiais, divergências de cálculo, incompatibilidades entre valores unitários e totais ou falhas formais sanáveis, a licitante será formalmente convocada para promover as devidas correções.

5.23.6.6 A correção será admitida exclusivamente para saneamento de erros materiais, falhas formais ou inconsistências aritméticas, sendo vedada qualquer alteração que implique modificação do valor global da proposta originalmente ofertada.

5.23.6.7 A não regularização das inconsistências no prazo assinalado pela Administração poderá ensejar a desclassificação da proposta, sem prejuízo da convocação da licitante subsequente, observada a ordem de classificação.

5.23.6.8 A exigência de apresentação da planilha orçamentária detalhada, cronograma físico-financeiro e BDI justifica-se pela necessidade de assegurar maior transparência na formação dos preços, facilitar a análise de exequibilidade da proposta, fortalecer o controle técnico da execução contratual e mitigar riscos de distorções financeiras durante a execução da obra.

5.24. Após a negociação do preço, o Agente de Contratação e/ou Comissão iniciará a fase de aceitação e julgamento da proposta.

6. DA FASE DE JULGAMENTO



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

6.1. Encerrada a etapa de negociação, o Agente de Contratação/Comissão verificará se o licitante provisoriamente classificado em primeiro lugar atende às condições de participação no certame, conforme previsto no art. 14 da Lei nº 14.133/2021, legislação correlata e no item 2.5 do edital, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

a) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis>); e

b) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).

6.2. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa licitante e também de seu sócio majoritário, por força da vedação de que trata o artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992.

6.3. Caso conste na Consulta de Situação do licitante a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o Agente de Contratação/Comissão diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

6.3.1. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

6.3.2. O licitante será convocado para manifestação previamente a uma eventual desclassificação.

6.3.3. Constatada a existência de sanção, o licitante será reputado inabilitado, por falta de condição de participação.

6.4. Caso atendidas as condições de participação, será iniciado o procedimento de habilitação.

6.5. Caso o licitante provisoriamente classificado em primeiro lugar tenha se utilizado de algum tratamento favorecido às ME/EPPs, o Agente de Contratação/Comissão verificará se faz jus ao benefício, em conformidade com os itens 2.4 e 3.6 deste edital.

6.6. Verificadas as condições de participação e de utilização do tratamento favorecido, o Agente de Contratação e/ou Comissão examinará a proposta classificada em primeiro lugar quanto à adequação ao objeto e à compatibilidade do preço em relação ao máximo estipulado para contratação neste Edital e em seus anexos.

6.7. Será desclassificada a proposta vencedora que:

6.7.1. conter vícios insanáveis;

6.7.2. não obedecer às especificações técnicas contidas no Projeto Básico;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

6.7.3. apresentar preços inexequíveis ou permanecerem acima do preço máximo definido para a contratação;

6.7.4. não tiverem sua exequibilidade demonstrada, quando exigido pela Administração;

6.7.5. apresentar desconformidade com quaisquer outras exigências deste Edital ou seus anexos, desde que insanável.

6.8. Em contratação de serviços de engenharia, além das disposições acima, a análise de exequibilidade e sobrepreço considerará o seguinte:

6.8.1. Nos regimes de execução por tarefa, empreitada por preço global ou empreitada integral, semi-integrada ou integrada, a caracterização do sobrepreço se dará pela superação do valor global estimado;

6.8.2. No regime de empreitada por preço unitário, a caracterização do sobrepreço se dará pela superação do valor global estimado e pela superação de custo unitário tido como relevante, conforme planilha anexa ao edital?

***Nota Explicativa 2:** Se o regime é o de empreitada por preço unitário, cabe desclassificação em razão de custos unitários superiores aos orçados pela Administração, conforme art. 59, §3º, da Lei nº 14.133/2021, que expressamente se refere ao critério de aceitabilidade de preços unitário e global a ser fixado no edital, bem como pela definição de sobrepreço do art. 6º, LVI, que expressamente estabelece que esse pode ocorrer em relação ao preço unitário nesse regime.*

6.8.3. No caso de serviços de engenharia, serão consideradas inexequíveis as propostas cujos valores forem inferiores a 75% (setenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração, independentemente do regime de execução. Conforme recente decisão do TCU, o critério definido no art. 59, § 4º, da Lei 14.133/2021 conduz a uma presunção relativa de inexequibilidade de preços, sendo possível que a Administração conceda à licitante a oportunidade de demonstrar a exequibilidade da sua proposta, nos termos do art. 59, § 2º, da referida lei. Acórdão 803/2024-Plenário | Relator: BENJAMIN ZYMLER

6.8.4. Será exigida garantia adicional do licitante vencedor cuja proposta for inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração, equivalente à diferença entre este último e o valor da proposta, sem prejuízo das demais garantias exigíveis de acordo com a Lei.

6.9. Se houver indícios de inexequibilidade da proposta de preço, ou em caso da necessidade de esclarecimentos complementares, poderão ser efetuadas diligências, para que a empresa comprove a exequibilidade da proposta.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

6.10. Caso o custo global estimado do objeto licitado tenha sido decomposto em seus respectivos custos unitários por meio de Planilha de Custos e Formação de Preços elaborada pela Administração, o licitante classificado em primeiro lugar será convocado para apresentar Planilha por ele elaborada, com os respectivos valores adequados ao valor final da sua proposta, sob pena de não aceitação da proposta.

6.10.1. Nesse caso o licitante vencedor será convocado a apresentar à Administração, por meio eletrônico, os documentos complementares à proposta, como por exemplo as planilhas com indicação dos quantitativos e dos custos unitários, seguindo o modelo elaborado pela Administração, bem como com detalhamento das Bonificações e Despesas Indiretas (BDI) e dos Encargos Sociais (ES), com os respectivos valores adequados ao valor final da proposta vencedora, admitida a utilização dos preços unitários, no caso de empreitada por preço global, empreitada integral, contratação semi-integrada e contratação integrada, exclusivamente para eventuais adequações indispensáveis no cronograma físico-financeiro e para balizar excepcional aditamento posterior do contrato.

6.11. Erros no preenchimento da planilha não constituem motivo para a desclassificação da proposta. A planilha poderá ser ajustada pelo fornecedor, no prazo indicado pelo sistema, desde que não haja majoração do preço.

6.11.1. O ajuste de que trata este dispositivo se limita a sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas;

6.12. Caso o Projeto Básico exija a apresentação de amostra, o licitante classificado em primeiro lugar deverá apresentá-la, conforme disciplinado no Projeto Básico, sob pena de não aceitação da proposta.

6.13. Por meio de mensagem no sistema, será divulgado o local e horário de realização do procedimento para a avaliação das amostras, cuja presença será facultada a todos os interessados, incluindo os demais licitantes.

6.14. Os resultados das avaliações serão divulgados por meio de mensagem no sistema.

6.15. No caso de não haver entrega da amostra ou ocorrer atraso na entrega, sem justificativa aceita pelo Agente de Contratação/Comissão, ou havendo entrega de amostra fora das especificações previstas neste Edital, a proposta do licitante será recusada.

6.16. Se a(s) amostra(s) apresentada(s) pelo primeiro classificado não for(em) aceita(s), o Agente de Contratação/Comissão analisará a aceitabilidade da proposta ou lance ofertado pelo segundo classificado. Seguir-se-á com a verificação da(s) amostra(s) e, assim, sucessivamente, até a verificação de uma que atenda às especificações constantes no Projeto Básico.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

7. DA FASE DE HABILITAÇÃO

7.1. **Os documentos previstos no Termo de referencia**, necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, **serão exigidos para fins de habilitação, nos termos dos arts. 62 a 70 da Lei nº 14.133, de 2021.**

7.2. Quando permitida a participação de empresas estrangeiras que não funcionem no País, as exigências de habilitação serão atendidas mediante documentos equivalentes, inicialmente apresentados em tradução livre.

7.2.1. Na hipótese de o licitante vencedor ser empresa estrangeira que não funcione no País, para fins de assinatura do contrato ou da ata de registro de preços, os documentos exigidos para a habilitação serão traduzidos por tradutor juramentado no País e apostilados nos termos do disposto no Decreto nº 8.660, de 29 de janeiro de 2016, ou de outro que venha a substituí-lo, ou consularizados pelos respectivos consulados ou embaixadas.

7.3. Os documentos exigidos para fins de habilitação poderão ser apresentados em original ou por cópia nos termos do inciso IV do art. 12 da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.4 - Caso seja adotado o Sistema de Compras do Governo Federal, a documentação exigida para fins de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista e econômico-financeira, poderá ser substituída pelo registro cadastral no SICAF.

7.5. Será verificado se o licitante apresentou declaração de que atende aos requisitos de habilitação, **e o declarante responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei (art. 63, I, da Lei nº 14.133/2021).**

7.6. Será verificado se o licitante apresentou no sistema, sob pena de inabilitação, a declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

7.7. O licitante deverá apresentar, sob pena de desclassificação, declaração de que suas propostas econômicas compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas.

7.8 Eventual regra referente a necessidade ou não de avaliação prévia do local de execução encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo deste edital.

7.9. Os documentos exigidos para fins de habilitação detalhados no **Termo de Referência** **serão enviados por meio da plataforma de Concorrência Eletrônica escolhido pela administração**, em formato digital, no prazo de 2h (duas horas), prorrogável por igual período, contado da solicitação do Agente de Contratação/Comissão.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

7.9.1. Caso seja adotado o Sistema de Compras do Governo Federal, a habilitação será verificada por meio do Sicaf, nos documentos por ele abrangidos; Os documentos exigidos para habilitação que não estejam contemplados no Sicaf serão enviados por meio do sistema, em formato digital, no mesmo prazo definido no item 7.9, prorrogável por igual período, contado da solicitação do Agente de Contratação/Comissão.

7.9.1.1. Neste caso, é de responsabilidade do licitante conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no Sicaf e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados, sob pena de ensejar desclassificação no momento da habilitação.

7.10. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital ou quando a lei expressamente o exigir.

7.11. A verificação pelo Agente de Contratação/Comissão, em sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões constitui meio legal de prova, para fins de habilitação.

7.12. A exigência dos documentos de habilitação que constem do Termo de Referência somente será feita em relação ao licitante vencedor.

7.13. Após a entrega dos documentos para habilitação, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência, para:

7.13.1. complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame; e

7.13.2. atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas;

7.14. Na análise dos documentos de habilitação, a comissão de contratação poderá sanar erros ou falhas, que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.

7.15. Na hipótese de o licitante não atender às exigências para habilitação, o Agente de Contratação/Comissão examinará a proposta subsequente e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda ao presente edital, observado o prazo disposto no subitem 7.9.

7.16. Somente serão disponibilizados para acesso público os documentos de habilitação do licitante cuja proposta atenda ao edital de licitação, após concluídos os procedimentos de que



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

trata o subitem anterior.

7.17. A comprovação de regularidade fiscal e trabalhista das microempresas e das empresas de pequeno porte somente será exigida para efeito de contratação, e não como condição para participação na licitação (art. 4º do Decreto nº 8.538/2015).

8. DOS RECURSOS

8.1. A interposição de recurso referente ao julgamento das propostas, à habilitação ou inabilitação de licitantes, à anulação ou revogação da licitação, observará o disposto no art. 165 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.2. O prazo recursal é de 3 (três) dias úteis, contados da data de intimação ou de lavratura da ata.

8.3. Quando o recurso apresentado impugnar o julgamento das propostas ou o ato de habilitação ou inabilitação do licitante:

8.3.1. a intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de preclusão, dentro do prazo estipulado no sistema;

8.3.2 - o prazo para a manifestação da intenção de recorrer não será inferior a 10 (dez) minutos;

8.3.3. o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou inabilitação;

8.4. Os recursos deverão ser encaminhados em campo próprio do sistema.

8.5. O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhar recurso para a autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

8.6. Os recursos interpostos fora do prazo não serão conhecidos.

8.7. O prazo para apresentação de contrarrazões ao recurso pelos demais licitantes será de 3 (três) dias úteis, contados da data da intimação pessoal ou da divulgação da interposição do recurso, assegurada a vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

8.8. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

8.9. O acolhimento do recurso invalida tão somente os atos insuscetíveis de aproveitamento.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

8.10. Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados no Departamento de Licitação da Prefeitura Municipal de Varre-Sai, situado na Praça Amélia Vargas de Oliveira, nº 01, Centro neste município, e os documentos que integram o edital e a sessão no sítio eletrônico de realização da concorrência.

9. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES

9.1. Comete infração administrativa o licitante, o adjudicatário ou o contratado que, como dolo ou culpa cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

- a. Dar causa à inexecução parcial do contrato;
- b. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c. Dar causa à inexecução total do contrato;
- d. deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pelo/a pregoeiro/a durante o certame;
- e. Salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, não mantiver a proposta em especial quando:
 - e.1. não enviar a proposta adequada ao último lance ofertado ou após a negociação;
 - e.2. recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;
 - e.3. pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva; ou
 - e.4. deixar de apresentar amostra;
 - e.5. apresentar proposta ou amostra em desacordo com as especificações do edital;
- f. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
 - f.1. recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;
- g. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

h. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

i. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

j. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

j.1. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os licitantes, em qualquer momento da licitação, mesmo após o encerramento da fase de lances;

k. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame;

L. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

9.2. Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes, adjudicatários ou contratados as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

a) Advertência no caso da falta prevista no subitem “a” do item 9.1 deste edital de licitação, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

b) Multa:

1. moratória de 0,2% (dois décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, bem como pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia, quando exigida, até o limite de 30 (trinta) dias;

1.1. O atraso superior a 30 dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.

2. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas "h" a "L" do subitem 9.1, de 15% a 30% do valor do Contrato.

3. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 9.1, de 10% a 20 % do valor do Contrato.

4. Para infração descrita na alínea “b” do subitem 9.1, a multa será de 5% a 10% do valor do Contrato.

5. Para infrações descritas na alínea “d” a “g” do subitem 9.1, a multa será de 1% a 5% do valor do Contrato.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

6. Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 9.1, a multa será de 1% a 5% do valor do Contrato.

c) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos das alíneas “b” a “g” do subitem 9.1 deste edital de licitação, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos das alíneas “h” a “L”, do subitem 9.1, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave conforme §5º do art. 156 da Lei 14.133/2021.

9.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

9.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

9.3.2. As peculiaridades do caso concreto;

9.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

9.3.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

9.3.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

9.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

9.5. A aplicação das sanções previstas neste edital de licitação, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao(a) Município de Varre-Sai.

9.6 As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

9.7. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

9.8. Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente,



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização – PAR.

9.9. A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

9.10. O processamento do PAR não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública Federal resultantes de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.

9.11. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao licitante, ao adjudicatário ou ao contratado, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

9.12. A apuração de responsabilidade relacionadas às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o adjudicatário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

9.13. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

9.14. Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

9.15. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

10. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

10.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

10.2. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

10.3. A impugnação e o pedido de esclarecimento deverão ser realizados na Plataforma Eletrônica Portal de Compras Públicas, no seguinte endereço eletrônico <https://www.portaldecompraspublicas.com.br>.

10.4. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

10.4.1. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo agente de contratação, nos autos do processo de licitação.

10.5. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.

11. DA HOMOLOGAÇÃO E FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Depois de homologado o resultado desta concorrência, a licitante vencedora será convocada para assinar o contrato, dentro do prazo de até 5 (cinco) dias úteis de sua convocação, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste edital.

11.1.1. O prazo de convocação de que trata o item 11.1 poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação da licitante vencedora durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração.

11.1.2. Será permitida a assinatura eletrônica do contrato, mediante uso da certificação digital ICP Brasil, caso o representante legal da licitante a possua, no mesmo prazo indicado no item 11.1.

11.1.3. O Município de Varre-Sai poderá enviar o contrato para assinatura da licitante, que deverá devolvê-lo assinado no prazo previsto no item 11.1.

11.1.4. Caso a licitante vencedora convocada não realize a assinatura do contrato no prazo estabelecido no item 11.1, será facultado à Administração, através do agente de contratação convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, observando-se o disposto nos §§2º e 4º do art. 90 da Lei nº 14.133/2021.

11.2. Por ocasião da assinatura do contrato, verificar-se-á, se a licitante vencedora mantém as condições de habilitação e, ainda, se atende ao disposto no §4º do art. 91 da Lei nº 14.133/2021.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

12.1. Será divulgada ata da sessão pública no sistema eletrônico.

12.2. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, **a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente**, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário, pelo Agente de Contratação/Comissão.

12.3. Todas as referências de tempo no Edital, no aviso e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília - DF.

12.4. A homologação do resultado desta licitação não implicará direito à contratação.

12.5. As normas disciplinadoras da licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.

12.6. Os licitantes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.

12.7. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.

12.8. O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.

12.9. Em caso de divergência entre disposições deste Edital e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as deste Edital.

12.10. O Edital está disponibilizado, na íntegra, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no endereço eletrônico da Plataforma indicada no item 2.1 deste edital e no site do(a) Município de Varre-Sai, através do endereço <https://www.varresai.rj.gov.br>, também poderão ser lidos e/ou obtidos no Setor de Licitação, localizada na Praça Amélia Vargas de Oliveira, nº 01, Centro neste município nos dias úteis, no horário das 08:00:00 às 17:00:00 horas, mesmo endereço e período no qual os autos do processo administrativo permanecerão com vista franqueada aos interessados.

12.11. Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

Anexo I - Termo de Referência;

Apêndice do Anexo I - Estudo Técnico Preliminar

Apêndice do Anexo I - Projeto Básico de Engenharia (acompanhado de seus anexos)



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

Anexo II - Modelo de Proposta;

Subanexo II-A - Planilha de Quantitativos e Planilha Orçamentária

Subanexo II-B - Cronograma Físico-Financeiro

Subanexo II-C - Planilha de composição analítica do BDI

Anexo III - Minuta de Termo de Contrato;

Anexo IV - Declarações;

Anexo V - Declaração de Não Vistoria.

Varre-Sai, 26/05/2026

João Lucas Alves Pelegrini

Assessor do Departamento de Licitação, Contrato e Compras



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO

1.1 - CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DA OBRA DE PROVISÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE VARRE-SAI/RJ, COM RECURSOS FINANCEIROS ORIUNDOS DO MINISTÉRIO DAS CIDADES, TERMOS DE COMPROMISSO Nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA, conforme condições e especificações contidas neste termo.

2 - DA PADRONIZAÇÃO

2.2 - A contratação se dará em observância ao princípio da padronização, em consonância com o disposto no inciso IV do art. 19 da Lei 14.133/2021.

3 - DA ADEQUAÇÃO DA MODALIDADE LICITATÓRIA ELEITA

3.1 - Considerando as características do(s) serviço(s) a ser(em) contratado(s), o objeto desta contratação foi caracterizado estudo técnico preliminar como **Serviço de engenharia**, devendo ser licitado na modalidade concorrência, na forma eletrônica.

4 - DESCRIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Item	Descrição	Unid.	Quant.
1	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DA OBRA DE PROVISÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE VARRE-SAI/RJ, COM RECURSOS FINANCEIROS ORIUNDOS DO MINISTÉRIO DAS CIDADES, TERMO DE COMPROMISSO Nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA	Obra	1

4.1 - No caso de obras e serviços de engenharia, serão consideradas inexequíveis as propostas cujos valores forem inferiores a 75% (setenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração.

4.2 - Nas contratações de obras e serviços de engenharia, será exigida garantia adicional do licitante vencedor cuja proposta for inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração, equivalente à diferença entre este último e o valor da proposta, sem prejuízo das demais garantias exigíveis de acordo com esta Lei.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

4.3. A comprovação da exequibilidade da proposta deverá ser realizada pela Licitante no prazo fixado pela Pregoeira, e poderá ocorrer através das seguintes alternativas:

4.3.1 - Apresentação de planilha de custo detalhada que demonstre como o preço foi formado, incluindo todos os custos diretos (mão de obra, materiais, transporte, etc.) e indiretos (administração, encargos sociais, etc.). Essa planilha deve detalhar todos os componentes que compõem o preço final da proposta, justificando que o valor proposto é suficiente para cobrir todos os custos e garantir a execução do contrato e deverá ser acompanhada de orçamentos, notas fiscais, catálogos ou outros documentos que dão suporte ao preço apresentado.

4.3.2 - Comprovação de recursos e materiais: A comprovação de que o licitante tem acesso aos materiais, equipamentos e recursos necessários para a execução do contrato. O licitante pode apresentar cópia de contratos de fornecimento com fornecedores, listagem de equipamentos próprios ou alugados necessários para a execução do contrato, documentos que comprovem a existência de contratos de compra de insumos e materiais necessários para a execução do contrato, comprovação de capacidade logística para entrega ou execução dentro dos prazos estipulados.

4.3.3 - Histórico de execução de contratos anteriores: A apresentação de um histórico de contratos anteriores com execução bem-sucedida, especialmente em licitações públicas, incluindo cópia de contratos semelhantes acompanhado de declaração e avaliação de execução.

JUSTIFICATIVA: A comprovação da exequibilidade da proposta nas hipóteses previstas nas cláusulas acima se fundamenta na necessidade de garantir que as propostas apresentadas pelos licitantes sejam viáveis e que o contrato resultante da licitação seja cumprido adequadamente, evitando possíveis problemas de execução ou descumprimento contratual. A Administração tem o direito e o dever de assegurar que a proposta apresentada pelo licitante seja realmente executável dentro das condições apresentadas. A exigência de diligências ou demonstração de exequibilidade é uma forma de evitar que propostas com valores muito baixos, que não cobrem adequadamente os custos e encargos da execução, sejam aceitas sem verificação. O artigo 59, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021 prevê que a Administração pública pode exigir a comprovação da viabilidade da proposta quando entender necessário. Esta medida é adotada para garantir que a execução do objeto licitado seja realizada conforme o previsto, sem que haja risco de a proposta ser irrealizável ou que o contratado não consiga cumprir suas obrigações. Quando o desconto ofertado é muito elevado (acima de 25%), há um risco significativo de que o preço proposto não cubra os custos reais da execução do contrato (custos com administração, transporte, logística, impostos ou outros custos indiretos necessários), ou que o licitante tenha subestimado a complexidade da execução, havendo nesse caso indício de inexecuibilidade. A exigência de comprovação de exequibilidade permite que a Administração verifique se o desconto é sustentado por uma proposta tecnicamente viável. Quando o desconto é igual ou superior a 50%, existe uma probabilidade muito alta de que o valor proposto esteja abaixo do que seria necessário para a execução do



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

contrato, tornando a proposta insustentável economicamente. Exigir a comprovação de exequibilidade nesse caso é essencial para garantir que o licitante possa realmente executar o objeto do contrato sem comprometer a qualidade ou o cumprimento dos prazos.

5 - PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1 - O prazo de vigência da contratação será de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de assinatura do contrato, na forma do art. 105 da Lei 14.133/21.

5.2 - 5.2 - O prazo de execução do objeto será de 24 (vinte e quatro) meses, conforme estabelecido no cronograma físico-financeiro integrante do processo, iniciando-se no primeiro dia útil subsequente à emissão da ordem de serviço pela Administração.

5.3 - O prazo foi definido com base no planejamento técnico do empreendimento, considerando:

- a) a complexidade da obra;
- b) a metodologia construtiva adotada;
- c) a logística executiva necessária;
- d) o quantitativo de unidades habitacionais;
- e) as exigências operacionais do agente financiador;
- f) e as etapas necessárias à adequada execução do empreendimento.

5.4 - O cronograma físico-financeiro constitui instrumento de referência para acompanhamento da execução, controle das etapas construtivas, fiscalização contratual, medição dos serviços executados e liberação dos pagamentos vinculados ao contrato.

5.4.1 - O plano executivo encontra-se estruturado em 4 (quatro) frentes de trabalho, cada uma composta pela construção de 5 (cinco) unidades habitacionais, totalizando 20 (vinte) unidades, estratégia que favorece a organização das atividades, a racionalização dos recursos e maior eficiência na fiscalização.

5.5 - Considerando que o empreendimento será executado com recursos vinculados ao Termo de Compromisso nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA, porém distribuído em duas áreas distintas do Município, a execução deverá observar planejamento integrado entre as frentes de obra, permitindo desenvolvimento simultâneo e coordenado das unidades habitacionais.

5.6 - A adoção dessa estratégia executiva busca assegurar:

- a) maior eficiência operacional;
- b) melhor aproveitamento da mobilização de equipes e equipamentos;
- c) racionalização logística;
- d) maior fluidez na execução contratual;
- e) cumprimento do cronograma físico-financeiro;
- f) e otimização da fiscalização da obra.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

5.7 - Nos termos dos projetos e memoriais descritivos, o empreendimento contempla a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares de interesse social, distribuídas entre:

- a) 10 (dez) unidades localizadas na Comunidade Santa Rita do Prata;
- b) 10 (dez) unidades localizadas no Bairro Santa Lúcia.

5.8 - As unidades habitacionais foram projetadas observando padrões técnicos compatíveis com empreendimentos habitacionais de interesse social, contemplando ambientes mínimos necessários à adequada habitabilidade, funcionalidade, ventilação, iluminação natural e conforto das famílias beneficiárias.

5.9 - O empreendimento observará integralmente as normas técnicas aplicáveis, especialmente aquelas relacionadas à segurança estrutural, desempenho das edificações, acessibilidade, habitabilidade e durabilidade das construções, incluindo observância das normas da ABNT e da NBR 15.575.

5.10 - As unidades destinadas a pessoas idosas ou pessoas com deficiência deverão observar integralmente as exigências de acessibilidade previstas na legislação e normas técnicas aplicáveis, contemplando adaptações necessárias à adequada utilização dos imóveis.

5.11 - A execução deverá observar rigorosamente os projetos, especificações técnicas, memoriais descritivos e demais elementos fornecidos pela Administração, sendo vedadas alterações sem prévia autorização formal da fiscalização contratual.

5.12 - A contratada deverá fornecer integralmente todos os materiais, equipamentos, ferramentas, mão de obra, encargos trabalhistas, transporte, mobilização, alimentação, equipamentos de segurança e demais insumos necessários à completa execução do objeto.

5.13 - A direção técnica da obra deverá permanecer sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, devidamente registrado no CREA, competindo-lhe acompanhar a execução dos serviços, assegurar conformidade técnica da obra e emitir as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART.

5.14 - Além do responsável técnico, a contratada deverá manter encarregado de obras presente permanentemente no canteiro durante a execução das atividades, garantindo supervisão operacional contínua e interlocução imediata com a fiscalização da Administração.

5.15 - O prazo de vigência contratual deverá abranger todo o período necessário à execução integral da obra, incluindo: a) mobilização; b) execução; c) medições; d) recebimento provisório; e) recebimento definitivo; f) e eventuais prorrogações legalmente admitidas.

5.16 - Ressalta-se que a execução contratual observará rigorosamente as etapas, metas e percentuais previstos no cronograma físico-financeiro, servindo este como instrumento de



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

controle técnico, acompanhamento da evolução física do empreendimento e verificação do cumprimento das obrigações pactuadas junto ao agente financiador.

5.17 - Dessa forma, o prazo de execução e a organização operacional das frentes de trabalho foram definidos de maneira técnica e compatível com o porte do empreendimento, assegurando viabilidade operacional, previsibilidade financeira, adequada gestão contratual e atendimento do interesse público.

5.18 Nos termos do art. 111 da Lei nº 14.133/2021, nas contratações que prevejam a conclusão de escopo previamente definido, o prazo de vigência poderá ser prorrogado quando o objeto não for integralmente concluído no período inicialmente estabelecido, desde que demonstrado que o atraso não decorre de culpa da contratada e que a medida se mostra necessária à continuidade da execução e à preservação do interesse público.

5.19 A eventual prorrogação dos prazos de execução e de vigência deverá ser precedida da correspondente reprogramação do cronograma físico-financeiro, acompanhada de justificativa técnica circunstanciada, análise da fiscalização contratual e autorização da autoridade competente, devendo o respectivo termo ser formalizado nos autos do processo administrativo.

5.20 As alterações contratuais observarão o disposto no art. 125 da Lei nº 14.133/2021, sendo admitidas apenas em caráter excepcional, quando evidenciada a superveniência de fatos imprevisíveis, ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do objeto nas condições originalmente pactuadas, ou ainda nas hipóteses em que a modificação se revele indispensável para a adequada conclusão da obra.

5.21 Nessas situações, a alteração deverá ser devidamente motivada pelo Responsável Técnico, com demonstração clara da necessidade da medida, da manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato e da vantajosidade para a Administração em comparação à realização de novo procedimento licitatório.

5.22 Ressalta-se que eventuais modificações não poderão decorrer de falhas de planejamento ou de insuficiência dos elementos técnicos que instruíram a contratação, devendo a Administração adotar postura restritiva na análise de pleitos dessa natureza, especialmente em razão do regime de empreitada por preço global.

5.23 Toda e qualquer alteração contratual dependerá de prévio parecer técnico do Setor de Engenharia e do Fiscal do Contrato, como condição para sua regular formalização.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

6 - DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “B”, DA LEI Nº 14.133, DE 2021)

6.1 - A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

7 - DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E DA ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO (ART. 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “C”, E ART. 40, §1º, INCISO I, DA LEI Nº 14.133, DE 2021)

7.1 - A descrição da solução como um todo encontra-se detalhada nos anexos do projeto básico e nos Estudo(s) Técnico(s) Preliminar(es), apêndice deste Termo de Referência.

7.2 A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para execução da obra de provisão de unidades habitacionais no Município de Varre-Sai/RJ, com recursos financeiros oriundos do Ministério das Cidades, formalizados por meio do Termo de Compromisso nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA, no âmbito da política pública habitacional destinada à redução do déficit de moradias e ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social.

7.3 O empreendimento integra a política pública nacional de habitação e possui como finalidade ampliar o acesso à moradia digna, reduzir o déficit habitacional e promover melhores condições de vida à população beneficiária, evidenciando relevante interesse público e elevado alcance social.

7.4 A solução contempla a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares, distribuídas entre a Comunidade Santa Rita do Prata e o Bairro Santa Lúcia, projetadas segundo padrões técnicos compatíveis com habitações de interesse social, incluindo ambientes essenciais à habitabilidade, infraestrutura mínima e condições adequadas de salubridade, segurança e conforto.

7.4.1 - O plano executivo encontra-se estruturado em 4 (quatro) frentes de trabalho, cada uma composta pela construção de 5 (cinco) unidades habitacionais, totalizando 20 (vinte) unidades, estratégia que favorece a organização das atividades, a racionalização dos recursos e maior eficiência na fiscalização.

7.5 O modelo construtivo adotado foi definido com base em critérios de eficiência, durabilidade, viabilidade técnica e racionalidade econômica, priorizando métodos executivos consolidados e materiais com desempenho comprovado, capazes de reduzir custos de



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

manutenção ao longo da vida útil das edificações.

7.6 O ciclo de vida do objeto foi considerado desde a fase de planejamento da contratação até a etapa de utilização das unidades habitacionais pelos beneficiários, abrangendo:

I - elaboração dos projetos e estudos técnicos;

II - definição da solução construtiva;

III - estimativa de custos e planejamento orçamentário;

IV - preparação das áreas e viabilidade de infraestrutura;

V - execução da obra;

VI - fiscalização e controle tecnológico;

VII - recebimento do objeto;

VIII - ocupação das unidades e manutenção ao longo do tempo.

7.7 A concepção do empreendimento priorizou soluções técnicas que favoreçam a longevidade das estruturas, a eficiência dos sistemas prediais e a redução de patologias construtivas, minimizando a necessidade de intervenções corretivas futuras e os custos indiretos suportados pelo Poder Público e pelos beneficiários.

7.8 Os projetos foram elaborados com elevado nível de detalhamento, contemplando todas as disciplinas necessárias à execução segura da obra, devidamente compatibilizadas entre si, circunstância que reduz riscos de interferências técnicas, retrabalho e alterações contratuais.

7.9 O empreendimento será executado mediante solução construtiva padronizada, permitindo ganhos de escala, melhor organização logística do canteiro e maior eficiência na mobilização de mão de obra, equipamentos e insumos.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

7.10 O plano executivo foi estruturado em frentes de trabalho compatíveis com a metodologia construtiva adotada, permitindo adequada organização das atividades, racionalização dos recursos e melhor acompanhamento da evolução física da obra.

7.11 O prazo de execução foi fixado em 24 (vinte e quatro) meses, compatível com o porte do empreendimento, com a metodologia executiva adotada e com o cronograma físico-financeiro da obra, assegurando condições adequadas para entrega do objeto com qualidade e segurança.

7.12 A contratação será realizada sob o regime de empreitada por preço global, considerado o mais adequado diante do grau de maturidade do planejamento e da precisão dos elementos técnicos, proporcionando maior previsibilidade orçamentária, fortalecimento do controle contratual e mitigação de riscos relacionados a variações quantitativas ordinárias.

7.13 Nesse regime, a contratada assumirá os riscos ordinários inerentes à execução da obra, admitindo-se alterações contratuais apenas em caráter excepcional, nas hipóteses legalmente previstas, desde que devidamente justificadas e demonstrada a preservação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

7.14 A solução contempla requisitos de qualificação técnica operacional e profissional compatíveis com a complexidade do objeto, incluindo definição de parcelas de maior relevância relacionadas à execução de estrutura em concreto armado, estrutura de cobertura em madeira e cobertura com telha cerâmica, assegurando que a futura contratada possua experiência adequada para execução do empreendimento.

7.15 A Administração adotará previamente as medidas necessárias à viabilidade do empreendimento, especialmente quanto à regularização fundiária da área localizada no Bairro Santa Lúcia, preparação das áreas, disponibilização da infraestrutura básica necessária e demais providências indispensáveis ao início regular da execução contratual.

7.16 Registra-se que já foram realizados levantamentos topográficos das áreas destinadas ao empreendimento, bem como sondagens geotécnicas na área localizada na Comunidade Santa Rita do Prata, medidas que contribuem para maior segurança técnica do planejamento da contratação.

7.17 Foram considerados, ainda, os impactos ambientais inerentes à atividade construtiva, prevendo-se a adoção de medidas mitigadoras, gestão adequada dos resíduos da construção civil e observância da legislação ambiental vigente.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

7.18 A solução prevê que a execução observe integralmente as normas técnicas aplicáveis, especialmente as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e demais padrões técnicos relacionados à segurança estrutural, desempenho, funcionalidade e durabilidade das edificações.

7.19 A fiscalização contratual será exercida por equipe técnica qualificada da Administração, com apoio de responsável técnico legalmente habilitado e preposto da contratada presentes no canteiro de obras, garantindo acompanhamento contínuo das etapas construtivas.

7.20 Ao considerar o ciclo de vida do objeto, buscou-se selecionar solução que, além de viável sob o aspecto construtivo, seja sustentável do ponto de vista operacional, reduzindo custos futuros de manutenção e ampliando a vida útil das unidades habitacionais.

7.21 Dessa forma, a solução escolhida mostra-se a mais adequada dentre as alternativas possíveis, por reunir viabilidade técnica, eficiência econômica, segurança jurídica e elevado retorno social, atendendo plenamente ao interesse público e às diretrizes da política pública habitacional.

8 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1 - Os requisitos da contratação relacionados a natureza do objeto e a sustentabilidade encontra-se pormenorizado em tópico específico do(s) Estudo(s) Técnico(s) Preliminar(es), apêndice deste Termo de Referência.

8.2 - Registre-se que, eventual exigência de documentação de habilitação técnica e econômica, será tratado no tópico específico deste TR (CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR) de modo que sua inclusão aqui seria redundante.

8.3 - Indicação de marcas ou modelos (41, inciso I, da Lei nº 14.133, de 2021)

8.3.1 - Na presente contratação NÃO será indicado marcas, características ou modelo(s).

JUSTIFICATIVA: A solução técnica adotada foi estruturada com base em especificações de desempenho, características técnicas mínimas, padrões de qualidade e requisitos funcionais necessários à adequada execução do empreendimento habitacional, em observância aos princípios da isonomia, competitividade e seleção da proposta mais vantajosa.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

As especificações constantes dos projetos, memoriais descritivos e demais documentos técnicos buscam assegurar padrões mínimos de segurança, durabilidade, desempenho e qualidade construtiva, sem direcionamento indevido a fabricantes ou produtos específicos.

A opção pela não indicação de marcas ou modelos permite ampla participação de empresas do setor da construção civil, possibilitando a utilização de materiais equivalentes que atendam integralmente às exigências técnicas estabelecidas pela Administração, pelas normas da ABNT e pelos parâmetros exigidos pelo programa habitacional financiado com recursos federais.

Eventuais referências técnicas constantes dos projetos ou memoriais deverão ser interpretadas exclusivamente como parâmetros de qualidade, desempenho, acabamento ou referência construtiva, admitindo-se materiais, equipamentos e soluções equivalentes, desde que tecnicamente compatíveis e previamente aprovados pela fiscalização da Administração.

Assim, a solução adotada preserva a competitividade do certame, assegura tratamento isonômico às licitantes e atende às disposições do art. 41 da Lei nº 14.133/2021.

8.4 - Da vedação de utilização de marca/produto na execução do serviço

8.4.1 - Para a contratação do objeto NÃO haverá vedação ou restrições com relação ao emprego de marca ou produto de bens empregados em sua execução.

JUSTIFICATIVA: A contratação foi estruturada com base em requisitos técnicos objetivos e parâmetros mínimos de desempenho, segurança, durabilidade e funcionalidade, inexistindo necessidade técnica de restrição a marcas ou fabricantes específicos.

A adoção dessa diretriz busca preservar a ampla competitividade do certame, assegurar tratamento isonômico entre as licitantes e permitir a utilização de materiais e produtos disponíveis no mercado que atendam adequadamente às exigências técnicas do empreendimento habitacional.

A liberdade de utilização de diferentes marcas e fabricantes também favorece maior competitividade econômica, ampliação das alternativas construtivas e maior flexibilidade operacional durante a execução da obra, sem prejuízo da qualidade dos serviços ou da padronização técnica exigida pela Administração.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

Todos os materiais, equipamentos e produtos empregados deverão observar rigorosamente:

- a) as especificações técnicas do Projeto Básico e memoriais descritivos;
- b) as normas da ABNT aplicáveis;
- c) os padrões mínimos de desempenho e qualidade;
- d) as exigências do agente financiador;
- e) as determinações da fiscalização contratual.

A Administração poderá rejeitar materiais, produtos ou equipamentos que apresentem desempenho inferior, desconformidade técnica, vícios de qualidade ou incompatibilidade com as especificações do empreendimento, independentemente da marca utilizada.

Assim, a ausência de restrições quanto ao emprego de marcas ou produtos mostra-se compatível com os princípios da competitividade, economicidade, isonomia e seleção da proposta mais vantajosa, previstos na Lei nº 14.133/2021..

8.5 - Da exigência de carta de solidariedade

8.5.1 - Não será exigido Carta de Solidariedade emitida pelo fabricante.

8.6 - Subcontratação

8.6.1 - Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

JUSTIFICATIVA: A vedação à subcontratação do objeto contratual justifica-se em razão da natureza integrada, padronizada e interdependente dos serviços que compõem a execução da obra de provisão de unidades habitacionais, os quais demandam coordenação técnica centralizada, uniformidade construtiva, controle contínuo de qualidade e responsabilidade unificada pela execução do empreendimento.

A contratação envolve execução simultânea de múltiplas etapas construtivas interligadas, incluindo fundações, estruturas, coberturas, instalações, acabamentos e demais serviços de engenharia, exigindo atuação coordenada entre equipes, planejamento executivo integrado e acompanhamento técnico permanente, circunstâncias que recomendam a execução direta pela empresa efetivamente habilitada



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai **Estado do Rio de Janeiro**

e avaliada durante o procedimento licitatório.

A subcontratação ampla ou irrestrita poderia comprometer a padronização das unidades habitacionais, dificultar o controle tecnológico da obra, ampliar riscos de falhas executivas, atrasos no cronograma físico-financeiro, conflitos operacionais entre empresas distintas e dificuldades na apuração de responsabilidades técnicas e contratuais.

Além disso, a contratação é financiada com recursos federais vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida, exigindo rigoroso acompanhamento da execução física, controle da qualidade construtiva e observância das exigências técnicas estabelecidas pelo agente financiador e pelos normativos aplicáveis ao empreendimento habitacional.

A vedação busca, ainda, assegurar que a empresa vencedora possua efetiva capacidade operacional, técnica e gerencial para execução integral do objeto, evitando que a licitação seja utilizada apenas como mecanismo de intermediação contratual por empresa sem estrutura compatível com a complexidade da obra.

Ressalta-se que a restrição não impede a contratação de fornecedores de materiais, locação de equipamentos, transportes especializados ou serviços acessórios e complementares de apoio à execução, desde que não caracterizem transferência da execução das parcelas substanciais do objeto contratado.

Assim, a vedação à subcontratação mostra-se medida proporcional, razoável e compatível com a complexidade técnica, a relevância social e os riscos inerentes ao empreendimento, encontrando respaldo nos princípios do planejamento, eficiência, segurança da execução contratual e proteção do interesse público.

8.7 - Garantia da contratação

8.7 - GARANTIA DE PROPOSTA

8.7.1 - Será exigida garantia de proposta, nos termos do art. 58 da Lei Federal 14.133/2021: "Art. 58. Poderá ser exigida, no momento da apresentação da proposta, a comprovação do recolhimento de quantia a título de garantia de proposta, como requisito de pré habilitação. § 1º A garantia de proposta não poderá ser superior a 1% (um por cento) do valor estimado para a contratação. § 2º A garantia de proposta será devolvida aos licitantes no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da assinatura do contrato ou da data em que for declarada fracassada a licitação. § 3º Implicará execução



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

do valor integral da garantia de proposta a recusa em assinar o contrato ou a não apresentação dos documentos para a contratação. § 4º A garantia de proposta poderá ser prestada nas modalidades de que trata o § 1º do art. 96 desta Lei."

8.7.2 - O valor da garantia de proposta será equivalente a 1% do valor estimado da obra.

8.7.3 - Caberá ao contratado apresentar a garantia juntamente com sua proposta de preço, optando por uma das seguintes modalidades de garantia:

I - caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliados por seus valores econômicos, conforme definido

pelo Ministério da Economia;

II - seguro-garantia;

III - fiança bancária emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil.

IV - título de capitalização custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total.

8.7.4 - Optando pela caução em dinheiro, deverá solicitar a indicação da conta bancária para depósito.

8.7.4 - Na fase de comprovação da garantia de proposta a Licitante não poderá se identificar em hipótese alguma, sob pena de desclassificação.

8.7.4.1 Justificativa: A vedação à identificação da licitante na fase de comprovação da garantia de proposta fundamenta-se na necessidade de preservar o princípio do sigilo das propostas, segundo o qual "o sigilo das propostas será mantido até a data e hora designadas para sua divulgação".

O art. 13 da Lei nº 14.133/2021 dispõe que "os atos praticados no processo licitatório são públicos, ressalvadas as hipóteses de informações cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado, na forma da lei". O parágrafo único do mesmo artigo estabelece que "a publicidade será diferida: I - quanto ao conteúdo das propostas, até a respectiva abertura".



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

De igual modo, o art. 56, inciso II, da Lei nº 14.133/2021 prevê que o modo de disputa poderá ser, isolada ou conjuntamente, fechado, hipótese em que "as propostas permanecerão em sigilo até a data e hora designadas para sua divulgação". Assim, a identificação do licitante antes desse momento caracteriza violação expressa a essas disposições legais.

A quebra do sigilo das propostas, além de afrontar os princípios da isonomia e da competitividade, configura ilícito penal tipificado no art. 337-J do Código Penal, incluído pela Lei nº 14.133/2021:

"Art. 337-J. Devassar o sigilo de proposta apresentada em processo licitatório ou proporcionar a terceiro o ensejo de devassá-lo:

Pena - detenção, de 2 (dois) anos a 3 (três) anos, e multa."

Dessa forma, a exigência de que a licitante não se identifique em hipótese alguma nessa fase, sob pena de desclassificação, visa assegurar:

- a) Integridade e lisura do procedimento licitatório, prevenindo favorecimentos ou direcionamentos indevidos;
- b) Preservação da igualdade de condições entre os concorrentes, evitando quebra de isonomia;
- c) Observância estrita ao sigilo legal das propostas, em conformidade com os arts. 5º, IV; 13, parágrafo único, I; e 56, II, da Lei nº 14.133/2021;
- d) Proteção contra responsabilização penal, evitando a prática ou a facilitação do crime previsto no art. 337-J do Código Penal;
- e) Resguardo do interesse público, garantindo que a seleção da proposta mais vantajosa ocorra com base em critérios objetivos e imparciais.

Portanto, a proibição de identificação nessa etapa não é mera formalidade, mas medida indispensável à regularidade, segurança jurídica e moralidade do certame, prevenindo riscos administrativos, jurídicos e criminais.

8.8 - GARANTIA DE EXECUÇÃO



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

8.8.1 - A CONTRATADA prestará garantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor inicial/total do contrato, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, a qual poderá ser apresentada em uma das seguintes modalidades:

I - caução em dinheiro ou títulos da dívida pública, devendo estes ter sido emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Economia;

II - seguro-garantia; ou

III - fiança bancária emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil

8.8.1.1 - Nos termos do disposto no art. 59, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, será exigida garantia adicional do contratado cuja proposta for inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração, equivalente à diferença entre este último e o valor da proposta, sem prejuízo das demais garantias exigíveis de acordo com esta Lei.

8.8.2 - A CONTRATADA deverá efetivar a prestação da garantia e formalizar a entrega do comprovante respectivo no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados do início da vigência contratual, podendo esse prazo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa a ser apreciada pela Administração.

8.8.2.1 - Quando a CONTRATADA optar pela modalidade prevista no inciso II do item 8.8.1, o prazo para apresentação da garantia será de 1 (um) mês, contado da data da homologação da licitação e anterior à assinatura do contrato.

8.8.3 - A apólice do seguro garantia deverá acompanhar as modificações referentes à vigência do contrato principal mediante a emissão do respectivo endosso pela seguradora.

8.8.4 - Será permitida a substituição da apólice de seguro-garantia na data de renovação ou de aniversário, desde que mantidas as condições e coberturas da apólice vigente e nenhum período fique descoberto, ressalvado o disposto no item 8.8.6 deste contrato.

8.8.5 - Caso utilizada outra modalidade de garantia, somente será liberada ou restituída após a fiel execução do contrato ou após a sua extinção por culpa exclusiva da



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

Administração e, quando em dinheiro, será atualizada monetariamente.

8.8.6 - Na hipótese de suspensão do contrato por ordem ou inadimplemento da Administração, o contratado ficará desobrigado de renovar a garantia ou de endossar a apólice de seguro até a ordem de reinício da execução ou o adimplemento pela Administração.

8.8.7 - A garantia assegurará, qualquer que seja a modalidade escolhida, o pagamento de:

8.8.7.1 - Prejuízos advindos do não cumprimento do objeto do contrato e do não adimplemento das demais obrigações nele previstas;

8.8.7.2 - Multas moratórias e punitivas aplicadas pela Administração à contratada; e

8.8.7.3 - Obrigações trabalhistas e previdenciárias de qualquer natureza e para com o FGTS, não adimplidas pelo contratado, quando couber.

8.8.8 - A modalidade seguro-garantia somente será aceita se contemplar todos os eventos indicados no item 8.8.7, observada a legislação que rege a matéria.

8.8.9 - A garantia em dinheiro deverá ser efetuada em favor do contratante, em conta específica na Caixa Econômica Federal, com correção monetária.

8.8.10 - Caso a opção seja por utilizar títulos da dívida pública, estes devem ter sido emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Economia.

8.8.11 - No caso de garantia na modalidade de fiança bancária, deverá ser emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil, e deverá constar expressa renúncia do fiador aos benefícios do artigo 827 do Código Civil.

8.8.12 - No caso de alteração do valor do contrato, ou prorrogação de sua vigência, a garantia deverá ser ajustada ou renovada, seguindo os mesmos parâmetros utilizados



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

quando da contratação.

8.8.13 - Se o valor da garantia for utilizado total ou parcialmente em pagamento de qualquer obrigação, o Contratado obriga-se a fazer a respectiva reposição no prazo máximo de 10 dias úteis, contados da data em que for notificada.

8.8.14 - O Contratante executará a garantia na forma prevista na legislação que rege a matéria.

8.8.14.1 - O emitente da garantia ofertada pelo contratado deverá ser notificado pelo contratante quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais (art. 137, § 4º, da Lei n.º 14.133, de 2021).

8.8.14.2 - Caso se trate da modalidade seguro-garantia, ocorrido o sinistro durante a vigência da apólice, sua caracterização e comunicação poderão ocorrer fora desta vigência, não caracterizando fato que justifique a negativa do sinistro, desde que respeitados os prazos prescricionais aplicados ao contrato de seguro, nos termos do art. 20 da Circular Susep nº 662, de 11 de abril de 2022.

8.8.15 - Extinguir-se-á a garantia com a restituição da apólice, carta fiança ou autorização para a liberação de importâncias depositadas em dinheiro a título de garantia, acompanhada de declaração do contratante, mediante termo circunstanciado, de que o contratado cumpriu todas as cláusulas do contrato;

8.8.16 - O garantidor não é parte para figurar em processo administrativo instaurado pelo contratante com o objetivo de apurar prejuízos e/ou aplicar sanções à contratada.

8.8.17 - O contratado autoriza o contratante a reter, a qualquer tempo, a garantia, na forma prevista no Edital e neste Contrato.

8.8.18 - A garantia de execução é independente de eventual garantia do produto prevista especificamente.

9 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1 - CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

9.1.1 A contratada deverá dar início à execução da obra no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da Ordem de Serviço, promovendo a imediata mobilização de equipe técnica, equipamentos, materiais e demais recursos necessários ao início efetivo das atividades.

9.1.2 O terreno destinado à implantação do empreendimento será disponibilizado pela Administração em condições adequadas para o início da obra, devidamente liberado e apto à instalação do canteiro, inexistindo impedimentos técnicos para a execução.

9.1.3 O plano executivo encontra-se estruturado em 4 (quatro) frentes de trabalho, cada uma composta pela construção de 5 (cinco) unidades habitacionais, totalizando 20 (vinte) unidades, estratégia que favorece a organização das atividades, a racionalização dos recursos

e maior eficiência na fiscalização.

9.1.3.1 O descumprimento injustificado do prazo de mobilização sujeitará a contratada às penalidades previstas no edital e no contrato, inclusive aplicação de multas e demais sanções administrativas cabíveis.

9.1.4 O prazo de execução do objeto será de 24 (vinte e quatro) meses, conforme cronograma físico-financeiro aprovado, devendo a contratada organizar suas atividades de modo a assegurar regularidade, continuidade e compatibilidade com o planejamento da obra.

9.1.5 Considerando que o empreendimento contempla a execução de unidades habitacionais distribuídas entre a Comunidade Santa Rita do Prata e o Bairro Santa Lúcia, a contratada deverá organizar a execução da obra em frentes de trabalho compatíveis com o cronograma físico-financeiro, assegurando adequada evolução física dos serviços, cumprimento dos prazos contratuais e observância das etapas executivas previstas no planejamento.

9.1.6 A organização da execução em frentes de trabalho possui como finalidade otimizar a logística do canteiro, assegurar adequada alocação de mão de obra, equipamentos e insumos, reduzir riscos de paralisação, compatibilizar a evolução física da obra com os desembolsos financeiros e proporcionar maior eficiência à fiscalização contratual.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

9.1.7 A obra deverá ser executada em estrita conformidade com o Projeto Básico, projetos complementares, memorial descritivo, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro, especificações técnicas, normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, legislação urbanística e ambiental aplicável, disposições da Lei nº 14.133/2021 e exigências do agente financiador, não sendo permitidas alterações sem prévia e formal autorização da Administração.

9.1.8 A execução ocorrerá sob o regime de empreitada por preço global, cabendo à contratada a responsabilidade pela entrega integral do objeto, assumindo os riscos ordinários inerentes à execução.

9.1.9 A contratada deverá manter, durante todo o período de execução, engenheiro responsável técnico devidamente registrado no CREA, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART compatível com o objeto, bem como preposto aceito pela Administração, nos termos do art. 118 da Lei nº 14.133/2021.

9.1.10 O preposto atuará como representante da contratada no local da obra, sendo responsável por acompanhar os serviços, atender às determinações da fiscalização e garantir o cumprimento das obrigações contratuais.

9.1.11 Sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso, deverá ser priorizada a utilização de mão de obra, materiais e insumos disponíveis no Município ou na região, nos termos do art. 25, §2º da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da qualidade dos serviços.

9.1.12 Compete à contratada fornecer todos os materiais, equipamentos, ferramentas e mão de obra necessários à perfeita execução dos serviços, observando as boas práticas de engenharia e as recomendações técnicas aplicáveis.

9.1.13 A contratada deverá cumprir rigorosamente o cronograma físico-financeiro, devendo justificar previamente qualquer necessidade de reprogramação, sujeita à análise e aprovação da Administração.

9.1.14 Eventuais intercorrências que possam impactar o andamento da obra deverão ser comunicadas imediatamente à fiscalização, acompanhadas das justificativas técnicas e das medidas corretivas propostas.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

9.1.15 A contratada será integralmente responsável pela segurança do trabalho no canteiro, devendo cumprir as normas regulamentadoras aplicáveis, fornecer equipamentos de proteção individual e coletiva e adotar medidas preventivas contra acidentes.

9.1.16 A obra será acompanhada e fiscalizada por servidor(es) designado(s) pela Administração, que poderá(ão) determinar a correção de inconformidades, suspender etapas ou rejeitar serviços executados em desacordo com os documentos técnicos.

9.1.17 As medições e pagamentos observarão as etapas previstas no cronograma físico-financeiro e estarão vinculados ao cumprimento das metas de resultado, preservando a lógica do regime de empreitada por preço global.

9.1.18 A contratada deverá reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, os serviços em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados.

9.1.19 Serão de exclusiva responsabilidade da contratada os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes da execução contratual, não sendo transferida à Administração qualquer responsabilidade solidária.

9.1.20 A contratada deverá manter, durante toda a vigência do contrato, as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

9.1.21 A obtenção das licenças, alvarás e autorizações necessárias à execução da obra será de responsabilidade da contratada, salvo aquelas previamente providenciadas pela Administração.

9.1.22 Deverão ser observadas as boas práticas ambientais, especialmente quanto ao gerenciamento dos resíduos da construção civil, destinação ambientalmente adequada dos materiais e prevenção de danos ao solo e aos recursos hídricos.

9.1.23 A contratada responderá pela solidez e segurança da obra pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, conforme o Código Civil, bem como pelos demais serviços e instalações pelo prazo mínimo de 90 (noventa) dias, salvo disposições técnicas específicas que estabeleçam prazo superior.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai Estado do Rio de Janeiro

9.1.24 Ao término da execução, a obra deverá ser entregue limpa, desobstruída, com todas as instalações em pleno funcionamento e acompanhada da documentação técnica pertinente, incluindo projetos atualizados ("as built"), manuais, certificados e garantias.

9.1.25 Os profissionais indicados pela contratada para fins de habilitação técnica deverão participar efetivamente da execução da obra, sendo admitida sua substituição apenas por profissionais de qualificação igual ou superior, mediante prévia aprovação da Administração.

9.1.26 A paralisação da obra somente poderá ocorrer por motivo técnico relevante, caso fortuito, força maior ou determinação formal da Administração, devidamente registrada nos autos..

10 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

10.1 - O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

10.2 - Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

10.3 - As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

10.4 - O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

10.5 - Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o(a) Município de Varre-Sai, **poderá** convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

10.6 - A responsabilidade pela gestão do contrato caberá ao(à) servidor(a) ou comissão designados, conforme item 10.8 deste termo, o(a) qual será responsável pelas atribuições definidas na Lei 14.133/2021 e regulamento próprio do(a) Município de Varre-Sai.

10.7 - A responsabilidade pela fiscalização do contrato caberá ao(à) servidor(a) ou comissão designados, conforme item 10.8 deste TR, o(a) qual será responsável pelas atribuições



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai **Estado do Rio de Janeiro**

definidas na Lei 14.133/2021 e regulamento próprio do(a) Município de Varre-Sai.

10.8 - Os responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato serão designados por ato administrativo próprio do Contratante.

10.9 - A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas pelo Contratante, que realizará a fiscalização, o controle e a avaliação dos bens fornecidos, bem como aplicará as penalidades, após o devido processo legal, caso haja descumprimento das obrigações contratadas.

10.10 - O contratado deverá manter preposto encarregado aceito pela Administração no local do serviço para representá-lo na execução do contrato. A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.

10.11 - O contratado está obrigado a conceder livre acesso aos documentos e registros contábeis da empresa, referentes aos objeto contratado, bem como a prestar as informações solicitadas, para os servidores do concedente e dos órgãos de controle interno e externo da União, bem como para os funcionários da mandatária e para os apoiadores técnicos, nos termos do art. 49 da Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 33 de 30 de agosto de 2023.

11 - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

11.1 O serviço será aferido após a conclusão de cada etapa prevista no cronograma físico-financeiro, observando-se o cumprimento das metas de resultado e a evolução física da obra, em consonância com o regime de empreitada por preço global.

11.1.1 Em razão do regime adotado, as medições não se limitarão à verificação isolada de quantitativos unitários, devendo refletir a efetiva entrega das etapas construtivas, conforme os padrões de qualidade estabelecidos no Projeto Básico.

11.2 Será designado representante da Administração para acompanhar e fiscalizar a execução da obra de acordo com o projeto executivo, memorial descritivo e especificações técnicas, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução e determinando as providências necessárias à regularização de falhas, vícios ou defeitos observados.

11.2.1 A fiscalização poderá, a qualquer tempo, solicitar esclarecimentos, determinar correções, exigir a substituição de materiais ou rejeitar serviços executados em desacordo com os documentos técnicos, sem que disso decorra direito à compensação financeira à contratada.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

11.3 A Contratada deverá submeter à aprovação da Contratante a documentação necessária para aferição dos serviços executados, composta, no mínimo, pelos seguintes elementos:

- a) planilha de medição dos serviços executados no período;
- b) memória de cálculo correspondente;
- c) relatório fotográfico atualizado, compatível com as etapas medidas;
- d) diário de obra devidamente preenchido e assinado pelo responsável técnico, quando solicitado pela fiscalização;
- e) demais documentos técnicos que venham a ser exigidos para comprovação da adequada execução.

11.4 A fiscalização técnica realizará visita ao local da obra para conferência dos serviços informados pela contratada, procedendo à verificação da conformidade com os projetos e especificações. Após o ateste, será elaborado o respectivo termo de aceitação da medição.

11.4.1 Não serão objeto de medição os serviços executados em desconformidade com o contrato, tampouco aqueles não aprovados pela fiscalização, os quais deverão ser corrigidos ou refeitos às expensas da contratada.

11.5 A comunicação entre Contratante e Contratada dar-se-á preferencialmente por meio de documentos formais, admitida a utilização de correio eletrônico institucional para comunicações operacionais, sem prejuízo da posterior formalização nos autos do processo administrativo quando necessário.

11.6 Será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que a Contratada:

- a) não produziu os resultados acordados;
- b) deixou de executar as atividades contratadas, ou não as executou com a qualidade mínima exigida;
- c) deixou de utilizar os materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizou-os com qualidade ou quantidade inferior à demandada;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

d) executou etapas em desacordo com o cronograma físico-financeiro sem justificativa aceita pela Administração;

e) descumpriu determinações da fiscalização.

11.6.1 As glosas e retenções poderão ser aplicadas até que sejam sanadas as inconsistências verificadas, não afastando a aplicação de penalidades contratuais quando cabíveis.

11.7 Pequenas variações quantitativas, inerentes à execução de obras contratadas sob o regime de empreitada por preço global, não ensejarão revisão de valores nem autorizarão a celebração de termo aditivo, devendo ser absorvidas pela contratada como risco ordinário do contrato.

11.8 O pagamento somente será autorizado após o ateste da fiscalização, condicionado à comprovação da regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da contratada, bem como ao cumprimento das obrigações contratuais.

11.9 O pagamento da última medição ficará condicionado à conclusão integral do objeto, à correção de eventuais pendências e à emissão do Termo de Recebimento Provisório.

11.10 O recebimento definitivo ocorrerá após o decurso do prazo de observação e verificação da qualidade da obra, nos termos da legislação vigente.

12 - DO RECEBIMENTO

12.1 - Ao final de cada etapa da execução contratual, conforme previsto no Cronograma Físico-Financeiro, o Contratado apresentará a medição prévia dos serviços executados no período, por meio de planilha e memória de cálculo detalhada.

12.1.1 - Uma etapa será considerada efetivamente concluída quando os serviços previstos para aquela etapa, no Cronograma Físico-Financeiro, estiverem executados em sua totalidade.

12.1.2 - O contratado também apresentará, a cada medição, os documentos comprobatórios da procedência legal dos produtos e subprodutos florestais utilizados naquela etapa da execução contratual, quando for o caso.

12.2 - Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de 30 (trinta) dias, pelos fiscais, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133).



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

12.2.1 - O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se referem a parcela a ser paga.

12.2.2 - Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o fiscal do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

12.2.3 - Será considerado como ocorrido o recebimento provisório com a entrega do termo detalhado ou, em havendo mais de um a ser feito, com a entrega do último.

12.2.4 - O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

12.2.5 - A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório. (Art. 119 c/c art. 140 da Lei nº 14133, de 2021).

12.2.6 - O recebimento provisório também ficará sujeito, quando cabível, à conclusão de todos os testes de campo e à entrega dos Manuais e Instruções exigíveis.

12.2.7- Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

12.3 - Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o Termo Detalhado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

12.4 - Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

12.4.1 - Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando à CONTRATADA, por escrito, as respectivas correções;

12.4.2 - Emitir Termo Detalhado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

12.4.3 - Comunicar a empresa para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.

12.4.4 - Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

12.5 - No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

12.6 - Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

12.7 - O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

13 - LIQUIDAÇÃO

13.1 - Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo 10(dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

13.2 - os documentos fiscais de cobrança deverão ser emitidos contra a(o) Prefeitura Municipal de Varre-Sai, CNPJ nº 39.217.831/0001-55, situada Praça Amélia Vargas de Oliveira, 01, Centro, Varre-Sai.

13.2.1 - Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

13.3 - Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante;

13.4 - A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

13.5 - A Administração deverá realizar consulta para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

13.6 - Constatando-se, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

13.7 - Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

13.8 - Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

13.9 - Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação.

13.10 - A Nota Fiscal/Fatura será emitida pela Contratada de acordo com os seguintes procedimentos:

13.10.1 - Ao final de cada etapa da execução contratual, conforme previsto no Cronograma Físico-Financeiro, a Contratada apresentará a medição prévia das atividades executadas no período, através de planilha e memória de cálculo detalhada.

13.10.2 - Uma etapa será considerada efetivamente concluída quando as atividades previstas para aquela etapa, no Cronograma Físico-Financeiro, estiverem executadas em sua totalidade.

13.10.3 - Juntamente com a primeira medição, a Contratada deverá apresentar comprovação de matrícula da obra junto à Previdência Social.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

13.10.4 - A Contratada também apresentará, a cada medição, os documentos comprobatórios da procedência legal dos produtos e subprodutos florestais utilizados naquela etapa da execução contratual, quando for o caso.

13.10.5 - A Contratante terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da data da apresentação da medição, para aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, a medição prévia relatada pela Contratada, bem como para avaliar a conformidade das atividades executadas, inclusive quanto à obrigação de utilização de produtos e subprodutos florestais de comprovada procedência legal.

13.10.6 - A aprovação da medição prévia apresentada pela Contratada não a exime de qualquer das responsabilidades contratuais, nem implica aceitação definitiva das atividades executadas.

13.10.7 - Após a aprovação, a Contratada emitirá Nota Fiscal/Fatura no valor da medição definitiva aprovada, acompanhada da planilha de medição de serviços e de memória de cálculo detalhada.

14 - PRAZO DE PAGAMENTO

14.1 - O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 10(dez) dias úteis, contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior.

14.2 - No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), calculado pela Fundação Getulio Vargas (FGV) de correção monetária.

14.3 - O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, da Nota Fiscal/Fatura apresentada pela Contratada, acompanhada dos demais documentos exigidos neste instrumento contratual.

14.4 - O "atesto" da Nota Fiscal/Fatura fica condicionado à verificação da conformidade da Nota Fiscal/Fatura apresentada pela Contratada com as atividades efetivamente executadas, bem como às seguintes comprovações, que deverão obrigatoriamente acompanhá-la:

a) Do pagamento das contribuições sociais (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e Previdência Social) e da regularidade trabalhista, correspondentes ao mês da última nota fiscal ou fatura vencida, quanto aos empregados diretamente vinculados à execução contratual;

b) Da regularidade fiscal;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

14.5 - O pagamento somente será autorizado depois de efetuado o "atesto" pelo servidor competente, condicionado este ato à verificação da conformidade da Nota Fiscal/Fatura apresentada em relação às atividades efetivamente prestadas e aos materiais empregados.

14.6 - Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura ou dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a Contratada providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a Contratante.

14.7 - Poderá ser efetuada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que a Contratada:

- a) não produziu os resultados acordados;
- b) deixou de executar as atividades contratadas, ou não as executou com a qualidade mínima exigida;
- c) deixou de utilizar os materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizou-os com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

15 - FORMA DE PAGAMENTO

15.1 - O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

15.2 - Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

15.3 - Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

15.3.1 - Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

15.3.2 - O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai Estado do Rio de Janeiro

15.4 - Haverá a retenção de Imposto de Renda nos termos da IN RFB nº 1234/2012, do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN de acordo com a Lei Municipal nº 401/2003 e INSS art. 31 da Lei 8.212/91 e IN RFB 2.110/2022.

16 - REAJUSTE

16.1 - Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

16.2 - Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), calculado pela Fundação Getulio Vargas (FGV) acumulado dos últimos doze meses, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

16.3 - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

16.4 - No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

16.5 - Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

16.6 - Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

16.7 - Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

16.8 - O reajuste será realizado por apostilamento.

17 - FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

17.1 - Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

17.1.1 - O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade CONCORRÊNCIA, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pelo **MENOR PREÇO**.

17.2 - Modo de disputa



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

17.2.1 - Modo de disputa - **Fechado e Aberto**

17.3 - Regime de execução

17.3.1 - O regime de execução do contrato será a **Empreitada por Preço Global**.

17.4 - Critérios de aceitabilidade de preços

17.4.1 - O critério de aceitabilidade de preços será o valor global estimado para a contratação, respeitado os valores unitários.

17.5 - Exigências de habilitação

17.5.1 - Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

17.6 - Habilitação jurídica (Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva)

17.6.1 - Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

17.6.2 - Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

17.6.3 - Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

17.6.4 - Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020;

17.6.5 - Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

17.6.6 - Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai **Estado do Rio de Janeiro**

Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

17.6.7 - Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971;

17.7 - Habilitação fiscal, social e trabalhista

17.7.1 - Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;

17.7.2 - Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

17.7.3 - Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

17.7.4 - Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

17.7.5 - Prova de inscrição no cadastro de contribuintes [Estadual/Distrital] e/ou [Municipal/Distrital] relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

17.7.6 - Prova de regularidade com a Fazenda [Estadual/Distrital] e/ou [Municipal/Distrital] do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

17.7.7 - Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei;

17.7.8 - O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

17.8 - Qualificação Econômico-Financeira

17.8.1 - Será exigido Qualificação Econômico Financeira, conforme exigência abaixo:

I - Certidão negativa de falência expedida a no máximo 60 (sessenta) dias pelo distribuidor da sede do fornecedor - Lei nº 14.133, de 2021, art. 69, caput, inciso II);

II - Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, comprovando:

III. índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC), e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um);

IV. As empresas criadas no exercício financeiro da licitação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura; e

V. Os documentos referidos acima limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos.

VI. Os documentos referidos acima deverão ser exigidos com base no limite definido pela Receita Federal do Brasil para transmissão da Escrituração Contábil Digital - ECD ao Sped.

VII. O licitante deverá ainda, comprovar sua qualificação econômico-financeira para efeito de garantia ao adimplemento do contrato a ser ulteriormente celebrado, através da comprovação de que possui capital mínimo ou patrimônio líquido equivalente a 10% (dez por cento) do valor total estimado da contratação ou do item pertinente.

VIII. Relação dos contratos e outros compromissos com obras e ou serviços que importem diminuição de sua capacidade operativa (art. 69 - §3º da Lei nº 14.133) ou absorção de sua disponibilidade financeira, apresentando o valor total de cada contrato e percentual executado.

OBS.: Se a licitante não tiver compromissos, deverá apresentar Declaração neste sentido



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

IX. Demonstração, com dados do seu último balanço já exigível na forma da lei, de que a licitante possui disponibilidade financeira líquida-DFL, igual ou superior ao valor total do orçamento do órgão licitante ($DFL \geq \text{VALOR TOTAL DO ORÇAMENTO DO ÓRGÃO LICITANTE}$), a qual mede a capacidade que a licitante possui de contratar com a Administração Pública, obtida através da fórmula $DFL = (10 \times PL) - VA$, onde: DFL = Disponibilidade Financeira Líquida; PL = Patrimônio Líquido; VA = Somatório dos saldos contratuais das obras e/ou serviços em andamento ou a iniciar, devidamente comprovados mediante balancete analítico

X. O atendimento dos índices econômicos previstos neste item deverá ser atestado mediante declaração assinada por profissional habilitado da área contábil, apresentada pelo fornecedor.

17.9 - Qualificação Técnica

17.9.1 - Registro da empresa no conselho profissional

17.9.1.1 - Registro da empresa licitante junto CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e/ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) e/ou ao CRT, em plena validade.

OBS.: SENDO A LICITANTE DE OUTRO ESTADO DA FEDERAÇÃO, SE SAGRANDO VENCEDORA DO CERTAME, SERÁ NECESSÁRIO O VISTO DO CREA/RJ OU OUTRO QUE O SUBSTITUA PARA FINS DE ASSINATURA DO CONTRATO.

17.9.2 - Capacidade técnico-operacional

17.9.2.1 - 17.9.2.1 - Para fins de comprovação da capacidade TÉCNICO-OPERACIONAL, a licitante deverá apresentar atestado(s) de capacidade técnica, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) a execução satisfatória de serviços compatíveis em características, complexidade e relevância com o objeto da presente contratação.

17.9.2.2 - Os atestados deverão demonstrar que a LICITANTE executou, diretamente, serviços de engenharia relativos à construção de edificações, admitindo-se somatório de atestados para fins de comprovação dos quantitativos mínimos exigidos, desde que evidenciada a capacidade operacional da empresa.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

17.9.2.3 - Para fins de aferição da aptidão técnica, será exigida a comprovação da execução das seguintes parcelas de maior relevância técnica e financeira:

- a) Execução de estrutura em concreto armado, correspondente a, no mínimo, 30% do quantitativo total estimado para o empreendimento, considerando as duas planilhas orçamentárias;
- b) Execução de estrutura de madeira para telhado, correspondente a, no mínimo, 30% do quantitativo total estimado para o empreendimento, considerando as duas planilhas orçamentárias;;
- c) Execução de cobertura em telha colonial, correspondente a, no mínimo, 30% do quantitativo total estimado para o empreendimento, considerando as duas planilhas orçamentárias;.

17.9.2.3.1 - Somente serão aceitos atestados que comprovem a execução dos serviços de forma regular e satisfatória, acompanhados, quando couber, das respectivas Certidões de Acervo Técnico - CAT emitidas pelo CREA ou conselho profissional competente.

17.9.2.3.2 - A Administração poderá realizar diligências para verificar a autenticidade das informações constantes dos atestados apresentados, inclusive mediante contato com os emitentes.

JUSTIFICATIVA: As parcelas exigidas justificam-se por representarem os serviços de maior relevância técnica e estrutural do empreendimento, diretamente relacionados à segurança, estabilidade, durabilidade e desempenho das unidades habitacionais.

A exigência de qualificação técnico-operacional busca assegurar que a futura contratada possua estrutura organizacional, experiência executiva e capacidade operacional compatíveis com a complexidade da obra, reduzindo riscos de falhas construtivas, atrasos na execução, paralisações contratuais e inadequações técnicas capazes de comprometer o interesse público.

A admissão do somatório de atestados observa os princípios da razoabilidade, competitividade e ampla participação, permitindo que empresas com experiência



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

comprovada em diferentes contratos possam demonstrar sua capacidade operacional, sem prejuízo da segurança da contratação e da adequada execução do objeto.

As exigências estabelecidas limitam-se ao mínimo necessário para assegurar a seleção de empresa tecnicamente apta à execução do empreendimento habitacional, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e com o entendimento consolidado dos órgãos de controle.

17.9.3 - Capacidade técnico-profissional

17.9.3.1 - 17.9.3.1 - Para fins de comprovação da capacidade técnico-profissional, a licitante deverá demonstrar possuir, em seu quadro permanente ou mediante vínculo formal admitido pela legislação, profissional de nível superior em Engenharia Civil, devidamente registrado junto ao CREA, CAU ou CRT da região pertinente, que atuará como responsável técnico pela execução da obra.

17.9.3.2 - O profissional indicado deverá comprovar experiência anterior na execução de serviços compatíveis com o objeto da contratação, mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico - CAT, emitida pelo CREA, CAU ou CRT, comprovando a participação do profissional na execução de serviços relativos às seguintes parcelas de maior relevância:

- a) Execução de estrutura em concreto armado, correspondente a, no mínimo, 30% do quantitativo total estimado para o empreendimento, considerando as duas planilhas orçamentárias;
- b) Execução de estrutura de madeira para telhado, correspondente a, no mínimo, 30% do quantitativo total estimado para o empreendimento, considerando as duas planilhas orçamentárias;;
- c) Execução de cobertura em telha colonial, correspondente a, no mínimo, 30% do quantitativo total estimado para o empreendimento, considerando as duas planilhas orçamentárias;.

17.9.3.2.1 - Será admitida a comprovação por meio de um ou mais acervos técnicos, desde que evidenciada a efetiva responsabilidade técnica do profissional pelos serviços executados.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

17.9.3.3 - A comprovação de que o profissional pertence ao quadro permanente da empresa licitante dar-se-á através: 1) No caso de vínculo empregatício: cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), expedida pelo Ministério do Trabalho, contendo as folhas que demonstre o n.º de registro, qualificação civil, contrato de trabalho e última alteração de salário; 2) No caso de vínculo societário: ato constitutivo da empresa devidamente registrado no órgão de Registro de Comércio competente, do domicílio ou sede da licitante; 3) No caso de profissional autônomo contratado, contrato de prestação de serviço firmado pelas partes ou declaração de compromisso futuro.

17.9.3.3.1 - O profissional indicado deverá participar efetivamente da execução da obra, atuando como responsável técnico pelos serviços, com a obrigatoria emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART de execução (ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, quando aplicável), devidamente registrada no conselho profissional competente, antes do início das atividades.

17.9.3.3.2 - A substituição do profissional somente será admitida mediante justificativa formal e prévia aprovação da Administração, devendo o substituto possuir qualificação técnica e experiência iguais ou superiores às do profissional originalmente indicado, bem como promover a imediata emissão da nova ART/RRT correspondente.

JUSTIFICATIVA: A exigência de qualificação técnico-profissional decorre da necessidade de assegurar que a execução da obra seja conduzida por responsável técnico com experiência comprovada em serviços de engenharia compatíveis com o objeto, especialmente aqueles relacionados aos sistemas estruturais da edificação.

A presença de profissional habilitado e experiente contribui para a adequada interpretação dos projetos, correta aplicação das soluções construtivas, prevenção de falhas técnicas e atendimento aos padrões de segurança e desempenho exigidos para empreendimentos habitacionais, mitigando riscos de atrasos, retrabalho e prejuízos ao interesse público.

A exigência foi estabelecida em observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, restringindo-se ao mínimo indispensável para garantir a qualidade da execução, sem comprometer a competitividade do certame.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

17.9.4 - Exigências de instalações, aparelhamento e pessoal técnico

17.9.4.1 - Na presente licitação, NÃO SERÁ exigida a indicação de instalações, aparelhamento ou pessoal técnico com determinada qualificação;

17.10 - Vistoria

17.10.1 - Tendo em vista a natureza e as peculiaridades do objeto a ser contratado, a avaliação prévia do local de execução é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, devendo o licitante atestar, sob pena de inabilitação, que conhece o local e as condições de realização do serviço, assegurado a ele o direito de realização de vistoria prévia.

17.10.2 - O licitante que optar por realizar vistoria prévia terá disponibilizado pela Administração data e horário exclusivos, a ser agendado, de modo que seu agendamento não coincida com o agendamento de outros licitantes.

17.10.3. Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

17.10.4 - A comprovação da visita será feita através do competente Atestado de Visita Técnica emitido pelo servido responsável.

17.10.5 - Caso o licitante opte por não realizar vistoria, poderá substituir o atestado por declaração formal assinada pelo seu responsável técnico acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação, conforme modelo do Anexo V do Edital.

17.10.6 - A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo o contratado assumir os ônus dos serviços decorrentes.

18 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

18.1 - O custo estimado da contratação é de R\$ 18.1 - O valor global estimado da contratação corresponde a R\$ 3.357.408,82 (três milhões, trezentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e oito reais e oitenta e dois centavos).

18.2 - A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base nos projetos técnicos aprovados, nas memórias de cálculo e na planilha orçamentária integrante do processo



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

administrativo, confeccionada pelo Setor de Engenharia a partir de referenciais oficiais de custos da construção civil, especialmente o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI, acrescidos das composições necessárias à adequada caracterização do empreendimento.

18.3 - O objeto será executado com recursos financeiros oriundos do Ministério das Cidades, formalizados por meio do Termo de Compromisso nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA, destinado à implantação do empreendimento habitacional voltado ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social.

18.4 - O orçamento apresenta elevado nível de detalhamento, refletindo com precisão os quantitativos e os serviços necessários à execução da obra, circunstância que contribui para maior previsibilidade financeira, mitigação de riscos e redução da necessidade de alterações contratuais durante a execução.

18.5 - Registra-se que a estimativa dos quantitativos foi elaborada com base nos projetos arquitetônicos, estruturais e complementares, memória de cálculo, especificações técnicas e cronograma físico-financeiro do empreendimento, observando critérios compatíveis com as características da obra e com as exigências do programa habitacional.

18.6 - A adoção de solução construtiva padronizada contribui para maior racionalização de recursos, ganhos de escala, otimização logística e melhor eficiência na gestão contratual, revelando-se técnica e economicamente vantajosa para a Administração.

18.7 - Ressalta-se que os valores estimados possuem caráter referencial para fins de planejamento da contratação e julgamento das propostas, devendo as licitantes considerar todos os custos diretos e indiretos necessários à execução integral do objeto, incluindo mão de obra, materiais, equipamentos, encargos sociais, tributos, mobilização, administração local, transportes, canteiro de obras e demais despesas inerentes à execução contratual.

18.8 - A estimativa observou os princípios da economicidade, eficiência e planejamento, assegurando compatibilidade com os preços praticados no mercado, com os referenciais oficiais aplicáveis e com as exigências do agente financiador.

18.9 - O montante estimado revela-se compatível com o porte, a complexidade e as características técnicas do empreendimento habitacional, garantindo suporte orçamentário suficiente para a adequada execução do objeto e para o cumprimento dos compromissos assumidos pelo Município perante o Governo Federal..



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

19 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

19.1 - As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do(a) Município de Varre-Sai.

19.1.1 - A contratação será atendida pela(s) seguinte(s) dotação(ões):

4.4.90.51.00.00 Ficha 324 Fonte 700

4.4.90.51.00.00 Ficha 326 Fonte 709

19.2 - A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

20 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

20.1 - As empresas são responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará na imediata rescisão contratual, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

20.2 - Toda a documentação apresentada neste procedimento e seus anexos são complementares entre si, de modo que qualquer detalhe que se mencione em um documento e se omita em outro será considerado especificado e válido.

20.3 - Aplica-se a este processo o disposto no art. 48, § 3º, da Lei Complementar nº. 147/2014, Lei Municipal nº 1.115/2025 que estabelece a prioridade de contratação para as microempresas e empresas de pequeno porte sediadas LOCAL ou REGIONALMENTE.

20.4 - Para fins de aplicação desse dispositivo, considera-se:

I - âmbito local: o limite geográfico do Município;

II - âmbito regional: Municípios do Noroeste Fluminense conforme definido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. MUNICÍPIOS: Aperibé, Bom Jesus do Itabapoana, Cambuci, Italva, Itaocara, Itaperuna, Laje do Muriaé, Miracema, Natividade, Porciúncula, Santo Antônio de Pádua, São José de Ubá, Varre-Sai.

20.5 - Com amparo no art. 6º, Parágrafo Único, da Lei Municipal nº 1.115/2025, serão adotadas as seguintes providências:



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

a) Encerrada a fase de lances, será verificada a existência de empate ficto, nos termos previstos no art. 48, §3º, da Lei Complementar nº. 147/2014 c/c art. 5º da Lei Municipal 1.115/2025 entre licitantes sediadas local, regionalmente e demais, às quais terão oportunidade de cobrir a proposta. Neste caso, as licitantes sediadas em âmbito local terão prioridade de contratação em relação as licitantes sediadas em âmbito regional.

b) Com esses procedimentos tem-se estabelecida a prioridade de contratação para as microempresas e empresas de pequeno porte sediadas LOCAL e/ou REGIONALMENTE, como forma efetiva e eficaz de incentivo ao desenvolvimento econômico do Município e região, uma vez que grande parte das empresas ativas no Município de Varre-Sai/RJ e região são Micro e Pequenas Empresas, segundo dados do Instituto Brasileiro de Planejamento e Tributação.

c) O tratamento diferenciado e simplificado para as ME's, EPP's e MEI's acima definidos, não serão aplicados quando a Pregoeira identificar que não há vantagem para a Administração Pública ou representar prejuízo ao conjunto ou ao complexo do objeto a ser contratado.

Prefeitura Municipal de Varre-Sai, 26/05/2026.

João Lucas Alves Pelegrini

Assessor do Departamento de Licitação, Contrato e Compras



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

PROJETO BÁSICO
SERVIÇOS DE ENGENHARIA

1 - OBJETO

1.1 - CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DA OBRA DE PROVISÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE VARRE-SAI/RJ, COM RECURSOS FINANCEIROS ORIUNDOS DO MINISTÉRIO DAS CIDADES, TERMOS DE COMPROMISSO Nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA, conforme condições e especificações contidas neste termo.

2 - REGIMES DE EXECUÇÃO

2.1 - Para a execução indireta do objeto, será adotado o **regime de Empreitada por Preço Global**.

2.2 - Nos termos do art. 6º, inciso XXIX, da Lei nº 14.133/2021, a empreitada por preço global consiste na contratação da execução da obra ou do serviço por preço certo e total, regime no qual a contratada assume a obrigação de entregar integralmente o objeto contratado pelo valor previamente pactuado. Considerando as características técnicas do empreendimento habitacional, o nível de detalhamento dos projetos e a maturidade da fase de planejamento, este foi o regime adotado para a presente contratação.

2.3 - A escolha fundamenta-se no fato de que o objeto encontra-se tecnicamente bem definido, amparado por projetos de engenharia, memoriais descritivos, especificações técnicas, memória de cálculo, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais elementos necessários à adequada caracterização da obra, possibilitando aos licitantes a elaboração de propostas consistentes, seguras e compatíveis com as exigências do empreendimento.

2.4 - O elevado grau de detalhamento dos documentos técnicos confere maior confiabilidade à estimativa dos custos da contratação e cria condições favoráveis à adoção do regime de preço global para execução integral da obra. Nesse contexto, o regime adotado atribui à contratada a assunção dos riscos ordinários inerentes à execução contratual, especialmente aqueles relacionados a variações quantitativas ordinárias, produtividade, logística executiva, mobilização e consumo de insumos, ao passo que a Administração obtém maior previsibilidade orçamentária, aprimora o controle financeiro da contratação e reduz a probabilidade de alterações contratuais decorrentes de imprecisões ordinárias de quantitativos.

2.5 - Destaca-se que, em contratos celebrados sob o regime de empreitada por preço global, eventuais alterações quantitativas devem possuir caráter excepcional, somente sendo admissíveis quando demonstrada, de forma técnica e fundamentada:

a) a ocorrência de fatos supervenientes imprevisíveis;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

- b) a ocorrência de fatos previsíveis de consequências incalculáveis;
- c) a necessidade decorrente de situações técnicas relevantes não absorvíveis pelos riscos ordinários da contratação;
- d) ou falhas relevantes identificadas nos elementos técnicos disponibilizados pela Administração, desde que não decorrentes de erro de avaliação, planejamento executivo ou precificação da própria contratada.

2.6 - Ressalta-se que pequenas oscilações quantitativas e variações ordinárias inerentes à execução de obras são previsíveis e compatíveis com o regime adotado, não sendo aptas, por si sós, a justificar celebração de termos aditivos, sob pena de descaracterização da lógica da empreitada por preço global. Nesse contexto, eventuais pleitos de alteração contratual deverão ser submetidos à rigorosa análise técnica, exigindo-se demonstração inequívoca:

- a) da indispensabilidade da alteração;
- b) da adequada motivação administrativa;
- c) da imprevisibilidade da situação;
- d) da inexistência de responsabilidade da contratada;
- e) e da preservação do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

2.7 - A medição e o pagamento dos serviços serão realizados conforme as etapas previstas no cronograma físico-financeiro da obra, vinculando-se à efetiva evolução física do empreendimento e ao atingimento das metas executivas estabelecidas. Embora o orçamento esteja estruturado em itens para fins de controle, fiscalização e acompanhamento técnico, a sistemática de remuneração observará a lógica do preço global, vedada a transferência à Administração de riscos ordinários próprios da execução contratual.

2.8 - A adoção do regime de empreitada por preço global também contribui para maior estabilidade contratual, incentivando adequado planejamento executivo pela futura contratada, racionalização de custos, eficiência operacional, produtividade das equipes e melhor gerenciamento dos recursos necessários à execução da obra.

2.9 - Registra-se, ainda, que o regime adotado mostra-se compatível com a natureza padronizada das unidades habitacionais, com a repetição dos sistemas construtivos previstos no empreendimento e com o nível de maturidade das peças técnicas integrantes da fase preparatória da contratação.

2.10 - Dessa forma, conclui-se que a empreitada por preço global representa o regime mais adequado para a presente contratação, por se mostrar compatível com o grau de detalhamento



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai Estado do Rio de Janeiro

do planejamento, fortalecer o controle da execução contratual, mitigar riscos de distorções orçamentárias e assegurar maior proteção ao interesse público e à adequada aplicação dos recursos públicos vinculados ao empreendimento habitacional.

3 - PRAZO DE VIGÊNCIA E DE EXECUÇÃO

3.1 - O prazo de vigência do contrato será de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da sua assinatura, ou até a execução plena do objeto, aquela que ocorrer primeiro, observando-se a possibilidade de prorrogação automática prevista no art. 111 da Lei nº 14.133/21.

3.2 - 5.2 - O prazo de execução do objeto será de 24 (vinte e quatro) meses, conforme estabelecido no cronograma físico-financeiro integrante do processo, iniciando-se no primeiro dia útil subsequente à emissão da ordem de serviço pela Administração.

5.3 - O prazo foi definido com base no planejamento técnico do empreendimento, considerando:

- a) a complexidade da obra;
- b) a metodologia construtiva adotada;
- c) a logística executiva necessária;
- d) o quantitativo de unidades habitacionais;
- e) as exigências operacionais do agente financiador;
- f) e as etapas necessárias à adequada execução do empreendimento.

5.4 - O cronograma físico-financeiro constitui instrumento de referência para acompanhamento da execução, controle das etapas construtivas, fiscalização contratual, medição dos serviços executados e liberação dos pagamentos vinculados ao contrato.

5.4.1 - O plano executivo encontra-se estruturado em 4 (quatro) frentes de trabalho, cada uma composta pela construção de 5 (cinco) unidades habitacionais, totalizando 20 (vinte) unidades, estratégia que favorece a organização das atividades, a racionalização dos recursos

e maior eficiência na fiscalização.

5.5 - Considerando que o empreendimento será executado com recursos vinculados ao Termo de Compromisso nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA, porém distribuído em duas áreas distintas do Município, a execução deverá observar planejamento integrado entre as frentes de obra, permitindo desenvolvimento simultâneo e coordenado das unidades habitacionais.

5.6 - A adoção dessa estratégia executiva busca assegurar:



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

- a) maior eficiência operacional;
- b) melhor aproveitamento da mobilização de equipes e equipamentos;
- c) racionalização logística;
- d) maior fluidez na execução contratual;
- e) cumprimento do cronograma físico-financeiro;
- f) e otimização da fiscalização da obra.

5.7 - Nos termos dos projetos e memoriais descritivos, o empreendimento contempla a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares de interesse social, distribuídas entre:

- a) 10 (dez) unidades localizadas na Comunidade Santa Rita do Prata;
- b) 10 (dez) unidades localizadas no Bairro Santa Lúcia.

5.8 - As unidades habitacionais foram projetadas observando padrões técnicos compatíveis com empreendimentos habitacionais de interesse social, contemplando ambientes mínimos necessários à adequada habitabilidade, funcionalidade, ventilação, iluminação natural e conforto das famílias beneficiárias.

5.9 - O empreendimento observará integralmente as normas técnicas aplicáveis, especialmente aquelas relacionadas à segurança estrutural, desempenho das edificações, acessibilidade, habitabilidade e durabilidade das construções, incluindo observância das normas da ABNT e da NBR 15.575.

5.10 - As unidades destinadas a pessoas idosas ou pessoas com deficiência deverão observar integralmente as exigências de acessibilidade previstas na legislação e normas técnicas aplicáveis, contemplando adaptações necessárias à adequada utilização dos imóveis.

5.11 - A execução deverá observar rigorosamente os projetos, especificações técnicas, memoriais descritivos e demais elementos fornecidos pela Administração, sendo vedadas alterações sem prévia autorização formal da fiscalização contratual.

5.12 - A contratada deverá fornecer integralmente todos os materiais, equipamentos, ferramentas, mão de obra, encargos trabalhistas, transporte, mobilização, alimentação, equipamentos de segurança e demais insumos necessários à completa execução do objeto.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

5.13 - A direção técnica da obra deverá permanecer sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, devidamente registrado no CREA, competindo-lhe acompanhar a execução dos serviços, assegurar conformidade técnica da obra e emitir as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART.

5.14 - Além do responsável técnico, a contratada deverá manter encarregado de obras presente permanentemente no canteiro durante a execução das atividades, garantindo supervisão operacional contínua e interlocução imediata com a fiscalização da Administração.

5.15 - O prazo de vigência contratual deverá abranger todo o período necessário à execução integral da obra, incluindo: a) mobilização; b) execução; c) medições; d) recebimento provisório; e) recebimento definitivo; f) e eventuais prorrogações legalmente admitidas.

5.16 - Ressalta-se que a execução contratual observará rigorosamente as etapas, metas e percentuais previstos no cronograma físico-financeiro, servindo este como instrumento de controle técnico, acompanhamento da evolução física do empreendimento e verificação do cumprimento das obrigações pactuadas junto ao agente financiador.

5.17 - Dessa forma, o prazo de execução e a organização operacional das frentes de trabalho foram definidos de maneira técnica e compatível com o porte do empreendimento, assegurando viabilidade operacional, previsibilidade financeira, adequada gestão contratual e atendimento do interesse público.

4 - PROJETO EXECUTIVO

4.1 - Os projetos e documentos técnicos relativos ao objeto - incluindo Projeto Básico, projetos executivos e complementares, memoriais descritivos, memória de cálculo, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro - foram devidamente elaborados pelo Setor de Engenharia e juntados aos autos do processo administrativo, sendo disponibilizados como anexos do edital da licitação, assegurando transparência, isonomia e condições adequadas para formulação das propostas pelas licitantes.

4.2 - O conjunto documental contempla todos os elementos necessários à caracterização da obra e à sua regular execução, compreendendo, dentre outros:

a) projetos arquitetônicos, estruturais, hidrossanitários, elétricos e complementares;

b) Projeto Básico;

c) memoriais descritivos e especificações técnicas;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

d) memória de cálculo;

e) planilhas orçamentárias detalhadas;

f) cronograma físico-financeiro;

g) especificações técnicas dos materiais, métodos executivos e padrões mínimos de desempenho.

4.3 - As planilhas orçamentárias foram elaboradas com base em referenciais oficiais de custos, observando compatibilização entre projetos, quantitativos, memória de cálculo e cronograma físico-financeiro, assegurando maior precisão orçamentária e redução de riscos de inconsistências durante a execução contratual.

4.4 - O valor global estimado da contratação corresponde a R\$ 3.357.408,82 (três milhões, trezentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e oito reais e oitenta e dois centavos), conforme composição constante das planilhas orçamentárias integrantes do processo.

4.5 - Registra-se que foram realizados levantamentos topográficos das áreas destinadas ao empreendimento habitacional, possibilitando adequada definição da implantação das unidades, compatibilização dos projetos e planejamento da execução da obra.

4.6 - Também foram realizados estudos preliminares e sondagens geotécnicas na área localizada na Comunidade Santa Rita do Prata, destinados à avaliação das condições do solo e à definição das soluções técnicas aplicáveis ao empreendimento.

4.7 - Quanto à área localizada no Bairro Santa Lúcia, informa-se que o imóvel se encontra em fase final de aquisição pelo Município, permanecendo o procedimento sob acompanhamento da Procuradoria Municipal e dos setores competentes.

4.8 - A Administração adotará as providências necessárias à plena regularização fundiária da área localizada no Bairro Santa Lúcia previamente à emissão da respectiva ordem de serviço, assegurando a disponibilidade jurídica do imóvel para execução das unidades habitacionais previstas.

4.9 - Ressalta-se que a adequada definição, regularização e preparação das áreas destinadas ao empreendimento constituem medidas essenciais para assegurar a viabilidade técnica da contratação, permitir o correto planejamento logístico da obra e evitar intercorrências capazes de



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

impactar o cronograma físico-financeiro.

4.10 - Exigência de Capacidade Técnica Profissional

4.10.1 - Para fins de comprovação da capacidade técnica profissional, será exigida a indicação de Engenheiro Civil devidamente inscrito e regular junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, que atuará como responsável técnico pela execução da obra.

4.10.2 - O profissional indicado deverá comprovar vínculo jurídico com a licitante, nos termos da legislação aplicável, bem como possuir experiência compatível com a natureza, porte e complexidade do objeto.

4.10.3 - A exigência justifica-se pela necessidade de acompanhamento técnico permanente da execução, observância das normas de engenharia, garantia da segurança estrutural das edificações e adequada condução das etapas construtivas do empreendimento habitacional.

4.11 - Exigência de Capacidade Técnica Operacional e Parcelas de Maior Relevância

4.11.1 - Para fins de aferição da capacidade técnica operacional das licitantes, nos termos da Lei nº 14.133/2021, serão consideradas parcelas de maior relevância técnica e financeira do objeto os serviços que representam maior impacto estrutural, construtivo e risco à execução da obra.

4.11.2 - Definem-se como parcelas de maior relevância:

a) execução de estrutura em concreto armado, incluindo fundações, vigas, pilares e demais elementos estruturais em concreto armado, correspondente a, no mínimo, 30% (trinta por cento) do quantitativo total previsto para os respectivos serviços;

b) execução de estrutura de cobertura em madeira, incluindo fornecimento, montagem e instalação de estrutura para telhado em madeira tratada, correspondente a, no mínimo, 30% (trinta por cento) do quantitativo total previsto;

c) execução de cobertura com telha cerâmica tipo colonial/capa-canal, correspondente a, no mínimo, 30% (trinta por cento) do quantitativo total previsto para o serviço.

4.11.3 - A comprovação da capacidade técnica operacional deverá ocorrer mediante apresentação de atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, demonstrando execução de serviços compatíveis em características,



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

quantidades e complexidade com as parcelas de maior relevância definidas.

4.11.4 - A definição das parcelas de maior relevância fundamenta-se no fato de que tais serviços possuem impacto direto sobre a segurança estrutural, estabilidade, durabilidade e adequada execução das unidades habitacionais, sendo essenciais para avaliação da experiência prévia das licitantes.

4.12 - Mapa de Riscos da Contratação

4.12.1 - O presente mapa de riscos foi elaborado com fundamento no planejamento da contratação, nas características técnicas do objeto e no regime de execução por empreitada por preço global adotado para o empreendimento.

4.12.2 - Considerando o elevado grau de padronização das unidades habitacionais, a repetibilidade dos sistemas construtivos e o nível de maturidade das peças técnicas, concluiu-se pela elevada previsibilidade dos quantitativos e pela adequada distribuição dos riscos ordinários inerentes à execução contratual.

4.12.3 - Registra-se, contudo, que eventual necessidade superveniente de ajustes técnicos poderá gerar impacto simultâneo em múltiplas unidades habitacionais, circunstância considerada na análise dos riscos da contratação e na definição das medidas preventivas adotadas pela Administração.

4.12.4 - Foram identificados, dentre outros, os seguintes riscos relevantes da contratação:

- a) falhas residuais de compatibilização entre projetos;
- b) variações quantitativas ordinárias inerentes à execução da obra;
- c) subestimativa de custos pela futura contratada;
- d) necessidade superveniente de ajustes técnicos;
- e) atrasos na execução contratual;
- f) desequilíbrios econômico-financeiros decorrentes de fatos extraordinários.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

4.12.5 - Como medidas mitigadoras, destacam-se:

- a) elevado nível de detalhamento dos projetos e planilhas;
- b) compatibilização prévia das peças técnicas;
- c) utilização de solução construtiva padronizada;
- d) exigência de qualificação técnica e econômico-financeira compatível com a complexidade do empreendimento;
- e) análise de exequibilidade das propostas;
- f) fiscalização rigorosa da execução contratual;
- g) definição clara das responsabilidades das partes;
- h) observância rigorosa das hipóteses legais de alteração contratual.

4.12.6 - A padronização das unidades habitacionais, a repetibilidade dos métodos executivos e a utilização de solução construtiva uniforme contribuem para maior previsibilidade técnica e financeira da contratação, favorecendo o planejamento da execução e a mitigação de riscos ordinários.

4.12.7 - Ao mesmo tempo, reconhece-se que eventual inconsistência relevante poderá repercutir simultaneamente em diversas unidades habitacionais, circunstância que reforça a necessidade de rigor técnico na fiscalização, no acompanhamento da execução e na análise de eventuais pleitos de alteração contratual.

4.12.8 - Diante do nível de maturidade do planejamento, da compatibilização dos projetos, da padronização do empreendimento e das medidas preventivas adotadas, conclui-se que os riscos identificados mostram-se previsíveis, controláveis e mitigáveis, não comprometendo a viabilidade técnica, jurídica, operacional e econômica da contratação.

4.12.9 - O mapa de riscos fortalece o planejamento da contratação, amplia a segurança jurídica do procedimento e contribui para a adequada execução do empreendimento habitacional e



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

proteção do interesse público.

5. INTEGRAM ESTE PROJETO BÁSICO, PARA TODOS OS FINS E EFEITOS, OS SEGUINTE ANEXOS:

ANEXO A - PLANILHA DE QUANTITATIVOS E PLANILHA ORÇAMENTÁRIA;

ANEXO B - PLANILHA DE COMPOSIÇÃO DO BDI;

ANEXO C- MEMORIAIS DESCRITIVOS;

ANEXO D - CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO;

ANEXO E - PROJETOS ESTRUTURAIS E EXECUTIVOS

ANEXO F - DOCUMENTOS REFERENTES À RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART/RRT REFERENTES À TOTALIDADE DAS PEÇAS TÉCNICAS PRODUZIDAS POR PROFISSIONAL HABILITADO

Prefeitura Municipal de Varre-Sai, 26/05/2026

LUANA M. MARTINS DE B. FABRICANTE
Engenheiro(a) Civil

DESPACHO

Trata-se de Processo Administrativo instaurado com a finalidade de viabilizar a contratação de empresa especializada para execução da obra de provisão de unidades habitacionais no Município de Varre-Sai/RJ, com recursos financeiros oriundos do Ministério das Cidades, formalizados por meio do Termo de Compromisso nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA, no âmbito da política pública habitacional destinada à redução do déficit de moradias e ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social.

Constam dos autos o Estudo Técnico Preliminar, o Projeto Básico, os projetos de engenharia e demais documentos complementares, incluindo memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, memória de cálculo, cronograma físico-financeiro e demais elementos técnicos indispensáveis à adequada caracterização do objeto.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai **Estado do Rio de Janeiro**

Verifica-se que o planejamento da contratação foi realizado de forma consistente, evidenciando grau de maturidade compatível com a complexidade do empreendimento, em observância ao princípio do planejamento e às disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

O Projeto Básico apresenta nível de detalhamento suficiente para permitir a elaboração de propostas fidedignas pelas licitantes, reduzir riscos de alterações contratuais e assegurar maior previsibilidade orçamentária, contemplando solução técnica integrada para execução do empreendimento habitacional.

Registra-se que o valor estimado da contratação encontra-se respaldado nas planilhas orçamentárias elaboradas com base em referenciais oficiais de custos, totalizando o montante de R\$ 3.357.408,82 (três milhões, trezentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e oito reais e oitenta e dois centavos), compatível com os recursos federais disponibilizados e com as exigências do agente financiador.

Destaca-se, ainda, que o empreendimento contempla a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais distribuídas entre a Comunidade Santa Rita do Prata e o Bairro Santa Lúcia, mediante solução construtiva padronizada, circunstância que reforça a adequação da contratação em lote único e favorece a racionalização da execução contratual.

Quanto ao regime de execução, observa-se que foi adotada a empreitada por preço global, escolha tecnicamente justificada em razão do elevado grau de definição do objeto, da compatibilização dos projetos e da necessidade de maior previsibilidade financeira, medida que contribui para mitigação de riscos e fortalecimento do controle da execução contratual.

Nesse regime, a contratada assume os riscos ordinários inerentes à execução da obra, especialmente aqueles relacionados às variações quantitativas ordinárias, produtividade e métodos executivos, não sendo admissíveis alterações contratuais destinadas à correção de falhas de precificação ou planejamento da própria contratada, salvo hipóteses legalmente admitidas e devidamente justificadas.

Verifica-se, ainda, que os riscos da contratação foram devidamente mapeados e avaliados, com definição das parcelas de maior relevância técnica, estabelecimento de requisitos de qualificação técnica e econômico-financeira compatíveis com a complexidade do objeto e previsão de mecanismos de controle destinados a assegurar a adequada execução da obra, reforçando o planejamento e a segurança jurídica da futura contratação.

Consta, ainda, a previsão de providências prévias a cargo da Administração, especialmente quanto à regularização fundiária da área localizada no Bairro Santa Lúcia, preparação dos terrenos, adequação da infraestrutura básica necessária ao empreendimento e adoção das medidas técnicas indispensáveis ao início regular da execução contratual.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

Registra-se que já foram realizados levantamentos topográficos das áreas destinadas ao empreendimento, bem como sondagens geotécnicas na área localizada na Comunidade Santa Rita do Prata, medidas que contribuem para maior segurança técnica do planejamento da contratação.

O prazo de execução foi fixado em 24 (vinte e quatro) meses, compatível com o porte do empreendimento, com a metodologia executiva adotada e com o cronograma físico-financeiro da obra, permitindo adequada compatibilização entre a evolução física da execução e os desembolsos financeiros vinculados ao contrato.

A contratação revela-se estratégica para o Município, não apenas pelo cumprimento dos compromissos assumidos junto ao Governo Federal, mas sobretudo pelo elevado alcance social do empreendimento, voltado à promoção do direito fundamental à moradia e à melhoria das condições de vida da população beneficiária.

Diante do exposto, considerando que o processo se encontra devidamente instruído, com suporte técnico suficiente e em conformidade com a legislação vigente,

APROVO o Projeto Básico, por entender que reúne os elementos necessários à adequada caracterização do objeto e ao regular prosseguimento da contratação.

AUTORIZO a adoção das providências necessárias à continuidade do feito, com o encaminhamento dos autos ao Setor de Licitações para elaboração do instrumento convocatório e deflagração da fase externa do certame, na modalidade concorrência, na forma eletrônica, observadas as formalidades legais e mantidas as condições técnicas que fundamentaram o planejamento da contratação.

DETERMINO, ainda, que os setores competentes assegurem o cumprimento das medidas preparatórias pendentes, especialmente aquelas relacionadas à regularização fundiária da área localizada no Bairro Santa Lúcia e às condições necessárias ao início regular da execução contratual.

Cumpra-se.

Prefeitura Municipal de Varre-Sai, 26/05/2026



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

Lauro Abib Fabri
Prefeito



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - Informações Básicas

1.1 - CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DA OBRA DE PROVISÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE VARRE-SAI/RJ, COM RECURSOS FINANCEIROS ORIUNDOS DO MINISTÉRIO DAS CIDADES, TERMOS DE COMPROMISSO Nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA, conforme solução definida neste estudo técnico preliminar.

2 - Descrição da necessidade

2.1 - 2.1 - A presente contratação tem por finalidade viabilizar a execução da obra destinada à provisão de unidades habitacionais no Município de Varre-Sai/RJ, com recursos financeiros oriundos do Ministério das Cidades, formalizados por meio do Termo de Compromisso nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - modalidade FNHIS Sub-50.

2.2 - A seleção da proposta municipal ocorreu conforme processo seletivo instituído pelo Ministério das Cidades, destinado à contratação de empreendimentos habitacionais com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, voltados à produção de moradias para atendimento da população em situação de vulnerabilidade habitacional, nos termos da Portaria MCID nº 1.310/2024.

2.3 - Nesse contexto, as propostas enquadradas e selecionadas devem ser executadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - FNHIS Sub-50, observando-se os normativos federais aplicáveis, os critérios técnicos definidos pelo Ministério das Cidades, Caixa Econômica Federal e demais regulamentações incidentes sobre a política habitacional.

2.4 - A intervenção insere-se na política pública nacional de habitação e busca ampliar o acesso à moradia digna, reduzir o déficit habitacional e promover melhores condições de vida à população beneficiária, em consonância com os objetivos sociais dos programas coordenados pelo Ministério das Cidades.

2.5 - Destaca-se, ainda, que os empreendimentos contratados nessa modalidade destinam-se ao atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais, evidenciando o caráter social da política pública e a necessidade de atuação do Poder Público para assegurar o direito fundamental à moradia, nos termos da Portaria MCID nº 75/2025.

2.6 - Conforme memorial descritivo do empreendimento, o objeto contempla a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares, com área útil aproximada de 47,46 m² por



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

unidade e área total aproximada de 53,86 m² por unidade, incluindo unidades adaptadas para pessoas com deficiência e idosos, observando-se os parâmetros de acessibilidade previstos na ABNT NBR 9050.

2.7 - O memorial descritivo também estabelece que as especificações técnicas do empreendimento foram elaboradas com base na Portaria MCID nº 1.416/2023 e nas normas de desempenho aplicáveis às edificações habitacionais, especialmente a ABNT NBR 15.575, contemplando padrões mínimos de qualidade, segurança, habitabilidade, acessibilidade e sustentabilidade da solução habitacional.

2.8 - Além da execução física das moradias, o programa prevê a realização obrigatória de Trabalho Social junto às famílias diretamente beneficiadas, com o objetivo de promover sua participação e inserção no território, contribuir para a melhoria das condições de vida, fortalecer vínculos comunitários, articular políticas públicas e garantir a adequada utilização e sustentabilidade das unidades habitacionais implantadas.

2.9 - Sob essa perspectiva, a contratação pretendida mostra-se imprescindível para que o Município possa cumprir os compromissos assumidos perante o Governo Federal e a Caixa Econômica Federal, assegurar a adequada aplicação dos recursos públicos federais e proporcionar solução habitacional adequada a famílias que não dispõem de meios próprios para acesso à moradia digna.

2.10 - Ressalta-se que a não execução da obra poderá comprometer a efetividade da política habitacional, ocasionando prejuízos sociais relevantes à população beneficiária, além de risco de perda dos recursos federais destinados ao empreendimento habitacional.

2.11 - Dessa forma, a contratação de empresa especializada revela-se medida necessária e estratégica para a implementação do empreendimento habitacional, contribuindo diretamente para o desenvolvimento urbano ordenado, redução das desigualdades sociais, fortalecimento da política habitacional local e promoção da dignidade da pessoa humana.

2.12 - Em atenção ao Despacho exarado nos autos do Processo Administrativo nº 551/2026, a Secretaria demandante, juntamente com o Setor de Engenharia, apresenta os esclarecimentos e documentos destinados ao atendimento das diligências apontadas, visando ao adequado prosseguimento do feito e ao fortalecimento do planejamento da contratação.

2.13 - Inicialmente, registra-se que as providências adotadas observam os princípios do planejamento, segurança jurídica, eficiência administrativa e segregação de funções, assegurando que a futura contratação ocorra com suporte técnico suficiente e em conformidade com as exigências legais e normativas aplicáveis.

2.14 - Passa-se ao atendimento individualizado dos apontamentos:



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

2.14.1 - Projetos técnicos do objeto: Foram devidamente reunidos e anexados aos autos os projetos arquitetônico, executivo, estrutural, elétrico, hidrossanitário e complementares do empreendimento, elaborados por profissionais habilitados e aprovados pelos setores técnicos competentes, garantindo suporte adequado à futura contratação da obra.

2.14.2 - Anotações de Responsabilidade Técnica - ART: As respectivas ARTs dos projetos, planilhas orçamentárias e demais peças técnicas foram devidamente providenciadas e seguem para juntada aos autos, assegurando a responsabilização técnica dos profissionais envolvidos e a validade formal dos documentos de engenharia.

2.14.3 - Identificação e situação dos terrenos: O empreendimento habitacional será executado em duas áreas distintas no Município de Varre-Sai/RJ, destinadas à implantação de 20 (vinte) unidades habitacionais, sendo:

- a) 10 (dez) unidades na Comunidade Santa Rita do Prata, em terreno cuja titularidade já se encontra devidamente comprovada em favor do Município;
- b) 10 (dez) unidades no Bairro Santa Lúcia, em área que atualmente se encontra em fase final de aquisição pelo Município, com acompanhamento da Procuradoria Municipal e adoção das providências administrativas e jurídicas necessárias à conclusão do procedimento aquisitivo.

2.14.4 - Regularização da área e análises técnicas preliminares: Registra-se que, em relação ao terreno localizado na Comunidade Santa Rita do Prata, já foram realizadas sondagens geotécnicas preliminares do tipo SPT (Standard Penetration Test), visando subsidiar os projetos e estudos técnicos necessários à implantação do empreendimento habitacional.

2.14.4.1 - O relatório técnico de sondagem identificou as características geotécnicas do subsolo, profundidades de resistência, nível do lençol freático e demais parâmetros técnicos necessários à análise preliminar das condições do terreno, tendo sido executados 08 (oito) furos de sondagem distribuídos na área destinada ao empreendimento habitacional localizado na Comunidade Santa Rita do Prata.

2.14.4.2 - Conforme relatório técnico apresentado, as sondagens foram executadas de acordo com a ABNT NBR 6484/2001, sendo identificadas informações relevantes quanto às camadas do solo, resistência à penetração e condições geotécnicas da área, elementos estes que subsidiaram a elaboração dos projetos e soluções técnicas preliminares do empreendimento.

2.14.4.3 - No tocante ao terreno localizado no Bairro Santa Lúcia, esclarece-se que o imóvel encontra-se em fase final de aquisição pelo Município, permanecendo a Procuradoria Municipal responsável pela adoção das providências jurídicas necessárias à formalização da transferência da propriedade.

2.14.4.4 - Após a conclusão da aquisição da área localizada no Bairro Santa Lúcia, serão promovidas, previamente ao início da execução das obras naquele local, todas as análises técnicas complementares eventualmente necessárias, incluindo sondagens geotécnicas,



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

verificações de solo e demais estudos destinados à adequada validação das condições técnicas do terreno e mitigação de riscos estruturais e financeiros da contratação.

2.14.4.5 - Ressalta-se que a responsabilidade pela regularização fundiária, disponibilização das áreas e adoção das providências técnicas preparatórias compete aos setores técnicos e jurídicos responsáveis, observada a segregação de funções administrativas.

2.14.5 - Segue anexada cópia da Portaria MCID nº 1.310/2024, que divulga as propostas selecionadas para contratação com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

2.14.6 - Responsabilidade pela elaboração dos projetos: Esclarece-se que os projetos foram integralmente elaborados pela Administração Municipal, inexistindo transferência da responsabilidade de elaboração à futura contratada, admitindo-se apenas adequações executivas pontuais necessárias à correta execução da obra, sem alteração do objeto originalmente aprovado.

2.14.7 - Medidas preparatórias da Administração: A Administração adotará previamente as medidas necessárias à plena viabilidade da obra, incluindo regularização fundiária, preparação da área, disponibilização do terreno em condições adequadas ao início da execução e demais providências necessárias à adequada implantação do empreendimento.

2.14.8 - Infraestrutura básica do local: Foram realizadas verificações técnicas preliminares quanto à disponibilidade de infraestrutura urbana e viabilidade de atendimento por serviços essenciais, especialmente fornecimento de água potável, energia elétrica, acessos viários, iluminação pública e coleta de resíduos sólidos, bem como avaliação de soluções técnicas compatíveis para esgotamento sanitário e drenagem.

2.14.9 - Complementação do Estudo Técnico Preliminar: Foram promovidas complementações no ETP visando justificar tecnicamente as exigências relacionadas à qualificação técnica operacional, qualificação técnico-profissional, capacidade operacional da futura contratada e demais critérios necessários à adequada execução do empreendimento habitacional.

2.14.10 - Justificativa quanto à urgência: A necessidade de celeridade na condução do procedimento decorre da obrigatoriedade de observância do cronograma pactuado junto ao agente financeiro federal, bem como da relevância social do empreendimento habitacional destinado à redução do déficit habitacional e atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade.

2.14.10.1 - Registra-se que o cronograma inicial do empreendimento sofreu impactos decorrentes da necessidade de conclusão e compatibilização das planilhas orçamentárias, projetos técnicos e definição da área mais adequada à implantação das unidades habitacionais.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

2.14.10.2 - As peças técnicas e orçamentárias foram definitivamente concluídas após os ajustes necessários à compatibilização dos projetos e adequada estimativa dos custos da contratação, medida indispensável à mitigação de riscos de futuras alterações contratuais e ao fortalecimento do planejamento da contratação.

2.14.10.3 - O Município vem sendo instado pela Caixa Econômica Federal a promover o regular andamento do cronograma físico e administrativo do empreendimento, especialmente quanto à deflagração do procedimento licitatório e contratação da execução da obra, sob pena de comprometimento da programação pactuada e dos recursos federais disponibilizados.

2.14.10.4 - Considerando o atual estágio de maturidade do planejamento da contratação, mostra-se tecnicamente razoável e administrativamente necessário dar prosseguimento ao procedimento, sem prejuízo da juntada superveniente de documentos e informações complementares que não impactem a formulação das propostas ou a competitividade do certame.

2.14.10.5 - As providências ainda pendentes possuem natureza eminentemente técnica, preparatória ou fundiária e permanecem sob responsabilidade dos setores competentes, os quais assumem o dever de promovê-las em tempo hábil para assegurar a plena execução do objeto.

2.14.10.6 - Importa destacar que a Administração vem adotando medidas destinadas a compatibilizar o dever de planejamento com a necessidade de observância dos prazos institucionais estabelecidos pelo agente financeiro federal, buscando mitigar riscos e assegurar a regularidade da contratação.

2.14.10.7 - Dessa forma, a urgência ora demonstrada não decorre de ausência de planejamento, mas da necessidade de readequação do cronograma administrativo frente a circunstâncias supervenientes verificadas durante a fase preparatória da contratação.

2.14.10.8 - Diante do atendimento das diligências apontadas e considerando o nível atual de maturidade do planejamento, entendem as Secretarias envolvidas e os responsáveis técnicos estarem presentes os elementos suficientes para o regular prosseguimento do feito, preservadas as condições de segurança jurídica, viabilidade técnica e interesse público da contratação.

2.14.10.9 - Assim, encaminham-se os autos, com as complementações possíveis de serem sanadas neste momento, para nova análise e adoção das providências cabíveis à continuidade do procedimento licitatório, observadas as competências e responsabilidades de cada unidade administrativa.

3 - Área(s) requisitante(s)



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

3.1 - Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Habitação, Secretaria Municipal de Obras Urbanas e Saneamento

4 - Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 - Dos requisitos

4.1.1 - Os requisitos da contratação em sentido estrito estarão devidamente enumerados no Edital da licitação, no Projeto Básico e em seus anexos.

4.1.2 - Também é necessário que os serviços executados durante a execução do objeto sejam supervisionados por profissionais da Contratada devidamente habilitados nos respectivos Conselhos Profissionais.

4.1.3 - Outro ponto de fundamental importância é a atenção aos prazos e cronogramas previstos, tanto do ponto de vista técnico, quanto do ponto de vista administrativo.

4.1.4 - Como requisitos lato sensu, a contratação deve contemplar o seguinte: Observância das normas pertinentes à modalidade licitatória apropriada para o caso concreto; Estrito cumprimento das formalidades necessárias à instrução processual, tanto da fase interna quanto da fase externa da licitação; Dimensionar corretamente o valor estimado da contratação a fim de que a solução possua maior eficiência com menor dispêndio de recurso possível;

4.1.5 - Utilização de Recursos Locais (art. 25, §2º da Lei nº 14.133/2021): Sempre que tecnicamente viável, economicamente vantajoso e compatível com as exigências técnicas do empreendimento, a contratada deverá priorizar a utilização de mão de obra local, bem como a aquisição de materiais e contratação de serviços disponíveis no Município de Varre-Sai/RJ ou em sua região, contribuindo para o desenvolvimento econômico local, geração de emprego e renda e otimização logística da execução contratual.

4.1.5.1 - A adoção dessa diretriz não poderá comprometer a qualidade dos serviços, o atendimento às especificações técnicas, o desempenho da edificação, o cumprimento dos prazos contratuais nem a observância das normas técnicas e de segurança aplicáveis, devendo a contratada assegurar que todos os materiais, serviços e profissionais empregados atendam integralmente às exigências do empreendimento.

4.1.6 - Manutenção de Preposto e Equipe Técnica Mínima (art. 118 da Lei nº 14.133/2021)

4.1.6.1 - Nos termos do art. 118 da Lei nº 14.133/2021, durante toda a execução da obra, a contratada deverá manter preposto devidamente aceito pela Administração, com atuação permanente durante a execução dos serviços, que atuará como representante direto da empresa perante a fiscalização contratual.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

4.1.6.2 - O preposto deverá possuir capacidade técnica e operacional compatível com o objeto, além de autonomia para prestar esclarecimentos, receber determinações da fiscalização, acompanhar a execução dos serviços e adotar providências imediatas destinadas à correção de falhas ou irregularidades eventualmente constatadas.

4.1.6.3 - Além do preposto, a contratada deverá manter equipe técnica mínima compatível com a complexidade do empreendimento, em observância às composições de custos, cronograma físico-financeiro e exigências técnicas constantes das peças que integram o processo licitatório, contemplando obrigatoriamente:

a) 01 (um) Encarregado Geral de Obras, com permanência contínua no canteiro durante a execução dos serviços, responsável pela supervisão cotidiana das frentes de trabalho, organização das equipes, controle de produtividade, apoio à fiscalização e acompanhamento operacional da obra;

b) 01 (um) Engenheiro Civil, legalmente habilitado e com registro regular no CREA, responsável técnico pela execução da obra, acompanhamento técnico dos serviços, compatibilização da execução com os projetos aprovados, observância das normas técnicas e emissão das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART.

4.1.6.4 - O engenheiro responsável técnico deverá realizar acompanhamento sistemático da obra, promovendo visitas técnicas periódicas compatíveis com a complexidade e evolução física do empreendimento, sem prejuízo da responsabilidade técnica integral sobre a execução contratual.

4.1.6.5 - Compete ao preposto e à equipe técnica:

a) acompanhar, coordenar e supervisionar a execução dos serviços em campo;

b) atuar como interlocutores diretos junto à fiscalização da Administração;

c) assegurar o fiel cumprimento das cláusulas contratuais, projetos aprovados, memoriais, cronograma físico-financeiro e exigências técnicas e legais aplicáveis;

d) adotar medidas imediatas para correção de falhas apontadas pela fiscalização;

e) garantir adequada gestão de pessoal, materiais, equipamentos, segurança do trabalho e organização do canteiro de obras;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

f) manter atualizados os registros técnicos, diários de obra e demais documentos exigidos durante a execução contratual.

4.1.6.6 - A eventual substituição dos profissionais indicados somente poderá ocorrer mediante justificativa formal e prévia anuência da Administração, devendo os substitutos possuir qualificação técnica igual ou superior à dos profissionais originalmente indicados.

4.1.6.7 - A manutenção da equipe técnica mínima prevista neste instrumento não afasta a obrigação da contratada de disponibilizar profissionais, operários, equipamentos e recursos adicionais que se mostrarem necessários ao adequado cumprimento do cronograma e à perfeita execução do objeto contratado.

4.2 - Requisitos de qualificação técnica

4.2.1 - A qualificação técnica busca afastar das contratações públicas, licitantes que por pouca ou nenhuma experiência sejam incapazes de executar com perfeição o objeto da licitação.

4.2.2 - A capacidade técnica se divide em profissional e operacional. A primeira busca identificar, nos quadros da licitante, profissionais cujo acervo técnico indique a responsabilidade pela execução de serviços similares ao objeto do certame. Já a segunda tem como escopo buscar a comprovação de que a empresa licitante, como unidade jurídica e econômica, já participou anteriormente de contrato cujo objeto era similar ao previsto para a contratação almejada pela Administração Pública

4.2.3 - Destarte, pelos motivos acima mencionados, pode-se inferir que a experiência das licitantes é crucial para a contratação em questão. Pensar de forma diferente, permitindo que empresas e profissionais sem experiência anterior na execução de serviços similares participem desse processo, significaria favorecer a imprudência e negligenciar o interesse público. Portanto, a qualificação técnica deve oportunamente ser exigida.

4.2.4 - O detalhamento dos documentos de qualificação técnica será realizado posteriormente (após a conclusão do projeto básico), em um tópico específico do Termo de Referência por um profissional técnico habilitado.

4.2.5 - A exigência de registro da empresa na entidade profissional competente (art. 67, V, da Lei n. 14.133, de 2021) refere-se à atividade básica do objeto da contratação - conforme entende o TCU:

"9.3.1. faça constar dos editais, de forma clara e detalhada, a fundamentação legal para a exigência de registro ou inscrição das licitantes em entidades fiscalizadoras do exercício de profissões, abstendo-se de exigir o registro ou inscrição das empresas licitantes quando não figurar no âmbito de competência destas entidades a



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

fiscalização da atividade básica do objeto do certame;" (Acórdão nº 1.034/2012 – Plenário)

"1. O registro ou inscrição na entidade profissional competente, previsto no art. 30, inciso I, da Lei 8.666/1993, deve se limitar ao conselho que fiscalize a atividade básica ou o serviço preponderante da licitação." (Acórdão nº 2.769/2014 – Plenário)

"A exigência de registro ou inscrição na entidade profissional competente, prevista no art. 30, inciso I, da Lei 8.666/1993, deve se limitar ao conselho que fiscalize a atividade básica ou o serviço preponderante da licitação." (Informativo de Licitações e Contratos 286/2016)

4.2.6 - Portanto, o Projeto Básico deverá definir os profissionais que serão necessários à execução do objeto licitado para, então, permitir ao Termo de Referência delimitar a necessidade de inscrição da licitante no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, no CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, ou CRT (Conselho Regional dos Técnicos Industriais).

4.2.7 - Regime de Execução, Exigência de Profissional Técnico e Definição das Parcelas de Maior Relevância

4.2.7.1 - Regime de execução da obra: Será adotado o regime de execução por empreitada por preço global, considerando que o objeto é composto por etapas sucessivas, complementares e tecnicamente interdependentes, cuja execução isolada ou fragmentada poderá comprometer a continuidade dos serviços, a compatibilidade entre os sistemas construtivos, o cumprimento do cronograma físico-financeiro e o resultado final do empreendimento habitacional.

4.2.7.2 - A adoção do regime de empreitada por preço global mostra-se a mais adequada diante da natureza integrada da obra, da necessidade de compatibilização entre projetos, do controle global do empreendimento e da responsabilização integral da contratada pela entrega das unidades habitacionais em conformidade com os projetos, memoriais, planilhas orçamentárias, especificações técnicas e metas pactuadas junto ao Ministério das Cidades e à Caixa Econômica Federal.

4.2.7.3 - Ressalta-se, ainda, que a adoção do referido regime já foi previamente informada ao agente financeiro federal no âmbito das tratativas relacionadas ao Termo de Compromisso nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA, inexistindo óbice quanto à sua utilização.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

4.2.7.4 - Indicação de profissional técnico: Para assegurar a adequada execução dos serviços de engenharia, será exigida a comprovação de que a futura contratada possui em seu quadro técnico profissional legalmente habilitado na área de Engenharia Civil, devidamente inscrito e regular junto ao CREA, que atuará como responsável técnico pela execução da obra, com emissão das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART.

4.2.7.5 - A exigência fundamenta-se na natureza técnica da contratação, na complexidade executiva dos serviços, na necessidade de acompanhamento técnico contínuo da obra e na obrigatoriedade de observância das normas técnicas, de segurança, acessibilidade, desempenho e qualidade aplicáveis ao empreendimento habitacional.

4.2.7.6 - Considerando as características técnicas do empreendimento, os sistemas construtivos previstos nos projetos, memoriais descritivos e planilhas orçamentárias, bem como a necessidade de assegurar que a futura contratada possua efetiva capacidade operacional para execução da obra, definem-se como parcelas de maior relevância técnica e financeira do objeto, para fins de aferição da qualificação técnico-operacional das licitantes:

- a) Execução de estrutura em concreto armado, incluindo fundações, vigas, pilares e demais elementos estruturais em concreto armado, correspondente a, no mínimo, 30% (trinta por cento) do quantitativo total previsto para os respectivos serviços;
- b) Execução de estrutura de cobertura em madeira, incluindo fornecimento, montagem e instalação de estrutura para telhado em madeira tratada, correspondente a, no mínimo, 30% (trinta por cento) do quantitativo total previsto;
- c) Execução de cobertura com telha cerâmica tipo colonial/capa-canal, correspondente a, no mínimo, 30% (trinta por cento) do quantitativo total previsto para o serviço.

4.2.7.7 - A definição dessas parcelas e dos quantitativos mínimos exigidos fundamenta-se na relevância estrutural, complexidade executiva, impacto técnico e representatividade financeira dos serviços no contexto global da obra, observados os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e competitividade, bem como a necessidade de demonstração de experiência prévia compatível com a execução segura e adequada do empreendimento habitacional.

4.2.7.8 - As parcelas indicadas possuem relação direta com os principais sistemas construtivos previstos no Memorial Descritivo do empreendimento, especialmente fundações em concreto armado, superestrutura, estrutura de cobertura em madeira e cobertura em telha cerâmica,



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

elementos indispensáveis à adequada execução das unidades habitacionais previstas no Programa Minha Casa, Minha Vida - FNHIS Sub-50.

4.2.7.9 - A exigência de comprovação da execução anterior das parcelas de maior relevância limita-se aos serviços efetivamente essenciais à adequada execução da obra, mostrando-se compatível com a complexidade do objeto, com os riscos inerentes à execução do empreendimento habitacional e com a necessidade de garantir maior segurança técnica e operacional à futura contratação.

4.3 - Da natureza do objeto

4.3.1 - Nos termos do art. 6º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, considera-se obra toda atividade estabelecida, por força de lei, como privativa das profissões de arquiteto e engenheiro, que implica intervenção no meio ambiente por meio de um conjunto harmônico de ações que, agregadas, formam um todo capaz de inovar o espaço físico da natureza ou acarretar alteração substancial das características originais de bem imóvel.

4.3.2 - À luz da definição legal e considerando as características do objeto pretendido, consistente na execução de unidades habitacionais de interesse social no Município de Varre-Sai/RJ, verifica-se que a contratação envolve a implantação de nova infraestrutura física e urbanística, mediante execução integrada de serviços de engenharia contemplando fundações, estruturas, alvenarias, coberturas, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias, pavimentação e demais etapas construtivas previstas nos projetos e memoriais técnicos.

4.3.3 - Trata-se, portanto, de intervenção de engenharia destinada à criação de novas unidades imobiliárias habitacionais, incorporando bens imóveis ao patrimônio público e promovendo relevante finalidade social vinculada à política pública habitacional financiada com recursos federais.

4.3.4 - A execução do objeto demanda planejamento técnico especializado, compatibilização de projetos, observância rigorosa de normas técnicas e de desempenho, acompanhamento por profissionais legalmente habilitados, emissão de Anotações de Responsabilidade Técnica - ART e fiscalização técnica contínua durante todas as fases da obra.

4.3.5 - Dessa forma, conclui-se que o objeto se enquadra juridicamente como obra de engenharia, e não como serviço de engenharia, considerando que envolve a materialização de empreendimento habitacional novo, com transformação física do espaço e execução integrada de sistemas construtivos permanentes.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

4.3.6 - O correto enquadramento do objeto mostra-se essencial para definição adequada da modalidade licitatória, dos requisitos de qualificação técnica, do regime de execução, dos critérios de medição e pagamento, da fiscalização contratual e da matriz de riscos da contratação, além de contribuir para mitigação de questionamentos pelos órgãos de controle.

4.3.7 - Em razão desse enquadramento e considerando a natureza, vulto e complexidade técnica do empreendimento, o procedimento licitatório deverá ser realizado mediante concorrência, na forma eletrônica, nos termos da Lei nº 14.133/2021, assegurando ampla competitividade, isonomia entre os licitantes, transparência, eficiência administrativa e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

4.3.3 - Os Serviços objeto da presente licitação é _, sob a seguinte justificativa: NÃO SE APLICA

4.4 - Sustentabilidade

4.4.1 - Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos:

4.4.1.1 - Observar os princípios de sustentabilidade contidos na Lei 14.133/2021, na Lei 12.305/10 (Política Nacional de Resíduos Sólidos) e demais legislações específicas, adotando ainda, na execução do objeto contratual, práticas de racionalização no uso de materiais e serviços quando cabível, com destaque:

- a) utilização de materiais que sejam reciclados, reutilizáveis ou biodegradáveis, e que reduzam a necessidade de manutenção, conforme determina o Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA);
- b) redução de resíduos, reaproveitamento e destinação adequada dos materiais recicláveis;
- c) utilização de equipamentos com baixo consumo energético, de água e baixa emissão de ruído;
- d) observação das normas do INMETRO;
- e) racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxicas/poluentes;
- f) fornecer e fiscalizar o uso de todos os equipamentos de proteção individual (EPI) para os seus empregados e equipamentos de proteção coletiva (EPC)



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

necessários, de acordo com as normas da ABNT e Portaria nº 3.214/78 do Ministério do Trabalho.

4.4.2 - A exigência da utilização de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas existentes no local da execução da obra, encontra respaldo no art. 25, §2º, da Lei nº 14.133/2021, e se justifica sob o ponto de vista da sustentabilidade ambiental, social e econômica, conforme exposto a seguir:

4.4.2.1. Sustentabilidade Ambiental:

- a) A utilização de materiais e insumos locais reduz significativamente as emissões de gases poluentes associadas ao transporte de produtos vindos de outras regiões.
- b) Promove a valorização de técnicas construtivas regionais, muitas vezes mais adequadas às condições climáticas e ambientais locais, o que pode gerar menor impacto ambiental no longo prazo.

4.4.2.2. Sustentabilidade Social:

- a) A exigência estimula a geração de emprego e renda local, contribuindo diretamente para o desenvolvimento socioeconômico da comunidade envolvida.
- b) Promove a inclusão produtiva da mão de obra local, fortalecendo vínculos sociais e reduzindo desigualdades regionais.
- c) Incentiva a capacitação técnica de trabalhadores locais, com possíveis efeitos duradouros para o mercado de trabalho regional.

4.4.2.3. Sustentabilidade Econômica:

- a) A aquisição de materiais e a contratação de serviços locais pode representar redução de custos logísticos e maior agilidade na execução contratual.
- b) Favorece o desenvolvimento de cadeias produtivas locais, fortalecendo micro e pequenas empresas e movimentando a economia da região.
- c) Reduz a dependência de fornecedores distantes, o que mitiga riscos de desabastecimento ou atrasos logísticos durante a execução da obra.

5 - Levantamento de Mercado



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

Em atendimento ao princípio do planejamento e com o objetivo de identificar a solução mais adequada para o atendimento da necessidade administrativa, foi realizado levantamento de mercado, contemplando alternativas disponíveis no setor da construção civil aptas à execução de unidades habitacionais.

5.2 - Verificou-se que o mercado nacional e regional dispõe de empresas especializadas na execução de obras habitacionais, com capacidade técnica para atuar desde a mobilização do canteiro até a entrega final do empreendimento, observadas as normas técnicas aplicáveis e os parâmetros estabelecidos pelo agente financiador.

5.3 - Após análise técnica, foram identificadas as seguintes possíveis soluções:

a) Execução da obra por administração direta: Consistiria na realização dos serviços pelo próprio Município, com utilização de mão de obra própria e aquisição individualizada de materiais.

a1 - Todavia, essa alternativa mostra-se inviável, considerando a ausência de estrutura operacional compatível, limitação de recursos humanos especializados, inexistência de equipamentos necessários e o elevado risco de comprometimento do cronograma. Além disso, tal modelo ampliaria significativamente os encargos administrativos e os riscos relacionados à gestão da obra.

b) Contratação por empreitada por preço unitário: Nesse modelo, os pagamentos ocorreriam conforme as medições dos serviços efetivamente executados.

b1 - Embora seja um regime amplamente utilizado, sua aplicação revela-se menos vantajosa para o presente caso, uma vez que o objeto possui escopo global bem definido e projetos suficientemente detalhados, permitindo a adequada previsão dos quantitativos.

b2 - A adoção desse regime poderia aumentar o risco de alterações contratuais frequentes, impactando a previsibilidade dos custos e a eficiência da gestão.

c) Contratação por empreitada por preço global: Consiste na contratação de empresa especializada para execução integral da obra por preço certo e total.

c1 - Esta alternativa mostra-se a mais adequada e vantajosa, pois: favorece maior controle orçamentário; reduz a probabilidade de aditivos decorrentes de variações quantitativas;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

transfere à contratada a responsabilidade pelos riscos ordinários da execução; melhora a previsibilidade do cronograma físico-financeiro; simplifica a fiscalização contratual; promove maior eficiência na gestão do contrato.

c2 - Ressalta-se, ainda, que o regime de empreitada por preço global já foi previamente informado à Conveniente, encontrando-se alinhado às diretrizes do instrumento de repasse e ao planejamento da contratação.

d) Utilização de métodos construtivos alternativos ou sistemas industrializados: Embora o mercado ofereça soluções construtivas diversas, como estruturas pré-fabricadas ou sistemas modulares, a adoção dessas tecnologias poderia demandar adequações relevantes de projeto, reanálises técnicas e eventual reprogramação junto ao agente financiador.

d1 - Dessa forma, considerando que os projetos foram previamente aprovados e que eventuais alterações poderiam comprometer prazos e requisitos pactuados, conclui-se que a manutenção do método construtivo originalmente definido representa a opção mais segura e eficiente para a Administração.

5.4 - Diante das alternativas analisadas, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução da obra, sob o regime de empreitada por preço global, configura a solução mais vantajosa, eficiente e compatível com a capacidade administrativa do Município, além de proporcionar maior segurança técnica, jurídica e operacional à contratação.

5.5 - A solução escolhida encontra-se alinhada ao interesse público, ao princípio da economicidade e às boas práticas de governança aplicáveis às contratações de obras públicas.

6 - Descrição da solução como um todo

6.1 - A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para execução da obra de provisão de 20 (vinte) unidades habitacionais no Município de Varre-Sai/RJ, com recursos financeiros oriundos do Ministério das Cidades, formalizados por meio do Termo de Compromisso nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - modalidade FNHIS Sub-50, destinado à produção de moradias para atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade habitacional.

6.2 - O empreendimento contempla:

a) 10 (dez) unidades habitacionais na Comunidade Santa Rita do Prata; e



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

b) 10 (dez) unidades habitacionais no Bairro Santa Lúcia.

6.3 - A seleção da proposta municipal ocorreu por meio de processo seletivo instituído pelo Ministério das Cidades, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, nos termos da Portaria MCID nº 1.310/2024, devendo a contratação observar integralmente os normativos federais aplicáveis e as diretrizes estabelecidas pelo agente financeiro.

6.4 - A intervenção insere-se na política pública nacional de habitação e possui como finalidade ampliar o acesso à moradia digna, contribuir para a redução do déficit habitacional e promover melhores condições de vida à população beneficiária, evidenciando o caráter social da contratação e a necessidade de atuação estatal para assegurar o direito fundamental à moradia.

6.5 - Trata-se de objeto que se enquadra como obra de engenharia, nos termos do art. 6º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que implica intervenção direta no meio ambiente mediante a execução integrada de serviços de engenharia capazes de gerar novas estruturas imobiliárias destinadas à habitação de interesse social.

6.6 - A execução compreenderá todas as etapas necessárias à entrega definitiva das unidades habitacionais em condições adequadas de uso e habitabilidade, incluindo mobilização do canteiro de obras, serviços preliminares, fundações, estruturas, alvenarias, coberturas, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias, acabamentos, infraestrutura essencial e demais serviços indispensáveis à plena funcionalidade do empreendimento.

6.7 - As unidades habitacionais possuirão área compatível com os parâmetros do Programa Minha Casa, Minha Vida - FNHIS Sub-50, contemplando varanda, sala e cozinha conjugadas, dois dormitórios, banheiro e área de serviço, observadas as exigências de acessibilidade, desempenho e habitabilidade previstas nas normas técnicas aplicáveis.

6.8 - Além da execução física das moradias, o programa prevê a realização obrigatória de Trabalho Social junto às famílias beneficiárias, com o objetivo de promover participação comunitária, fortalecimento da inserção territorial, articulação de políticas públicas e sustentabilidade dos bens e serviços implantados.

6.9 - A contratação mostra-se imprescindível para que o Município cumpra os compromissos assumidos perante o Governo Federal, assegure a adequada aplicação dos recursos públicos e viabilize solução habitacional a famílias que não dispõem de meios próprios para acesso à



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

moradia adequada.

6.10 - A não implementação do empreendimento poderá comprometer a efetividade da política habitacional, gerar prejuízos sociais relevantes e, em cenário mais gravoso, ocasionar risco de perda dos recursos federais destinados ao atendimento da demanda habitacional local.

6.11 - Os projetos técnicos do empreendimento - arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrossanitário e complementares - foram devidamente elaborados por profissionais habilitados, aprovados pelos setores competentes e encontram-se acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART, garantindo suporte adequado ao planejamento da contratação.

6.12 - Registra-se que a elaboração dos projetos é de responsabilidade exclusiva da Administração Municipal, não havendo previsão de transferência dessa atribuição à futura contratada, admitindo-se apenas adequações executivas compatíveis com a correta implantação da obra e que não alterem os parâmetros estruturais e funcionais do empreendimento.

6.13 - Quanto às áreas destinadas à implantação do empreendimento:

a) o terreno localizado na Comunidade Santa Rita do Prata possui titularidade já comprovada em favor do Município; e

b) o terreno localizado no Bairro Santa Lúcia encontra-se em fase final de aquisição, permanecendo sob acompanhamento da Procuradoria Municipal e dos setores competentes.

6.14 - Já foram realizados estudos preliminares e sondagens geotécnicas no terreno localizado na Comunidade Santa Rita do Prata, visando subsidiar os projetos e soluções técnicas do empreendimento.

6.15 - Após a conclusão da aquisição da área localizada no Bairro Santa Lúcia, serão promovidas as análises técnicas complementares eventualmente necessárias, incluindo verificações geotécnicas e avaliações destinadas à mitigação de riscos técnicos e financeiros da contratação.

6.16 - A Administração adotará previamente todas as medidas necessárias à viabilidade da obra, incluindo regularização fundiária, preparação do terreno, compatibilizações técnicas e demais providências indispensáveis ao início regular da execução contratual, evitando



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

interferências no cronograma físico-financeiro.

6.17 - Verificou-se, ainda, a viabilidade de atendimento por infraestrutura urbana essencial, especialmente fornecimento de água potável, energia elétrica, iluminação pública, acessos viários e coleta de resíduos sólidos, estando previstas soluções técnicas compatíveis para os sistemas de esgotamento sanitário e drenagem, de modo a assegurar a habitabilidade das unidades.

6.18 - A execução será realizada sob o regime de empreitada por preço global, considerando a natureza integrada do empreendimento, a interdependência das etapas construtivas e a necessidade de responsabilização unificada da contratada pela entrega integral do objeto.

6.19 - O regime adotado favorece maior previsibilidade dos custos, aprimora o controle do cronograma físico-financeiro, reduz riscos de alterações contratuais e amplia a eficiência da fiscalização. Ressalta-se que sua adoção já foi previamente informada ao agente financeiro federal, inexistindo óbices quanto à sua utilização.

6.20 - A solução contempla a contratação de empresa com comprovada capacidade técnica e operacional, especialmente quanto à execução das parcelas de maior relevância da obra, dentre as quais se destacam:

- a) execução de estrutura em concreto armado;
- b) execução de estrutura de cobertura em madeira;
- c) execução de cobertura com telha cerâmica tipo colonial/capa-canal.

6.21 - Tais serviços possuem impacto direto na segurança, estabilidade, durabilidade e desempenho das edificações, justificando a exigência de comprovação de aptidão técnica das licitantes.

6.22 - Durante toda a execução contratual deverá ser assegurada a atuação de Engenheiro Civil devidamente registrado no CREA, como responsável técnico pela obra, com emissão das respectivas ARTs, além da manutenção de equipe técnica mínima compatível com a complexidade do empreendimento.

6.23 - A contratada deverá manter preposto no local da obra, com capacidade operacional e autonomia para interlocução direta com a fiscalização, acompanhamento da execução e adoção imediata de providências necessárias ao fiel cumprimento das obrigações contratuais.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

6.24 - Sempre que técnica e economicamente viável, será priorizada a utilização de mão de obra local e o aproveitamento de recursos disponíveis na região, medida que contribui para o desenvolvimento econômico municipal sem prejuízo da qualidade dos serviços e do atendimento às especificações técnicas da obra.

6.25 - A necessidade de celeridade na condução do procedimento decorre da obrigatoriedade de observância do cronograma pactuado junto ao agente financeiro federal e da relevância social do empreendimento. Embora fatores técnicos e administrativos tenham exigido readequação do planejamento inicial, especialmente para conclusão das planilhas orçamentárias, compatibilização dos projetos e definição das áreas de implantação, o processo encontra-se atualmente em estágio avançado de maturidade.

6.26 - Dessa forma, a urgência verificada não decorre de ausência de planejamento, mas da necessidade de compatibilização do cronograma frente a circunstâncias supervenientes, aliada ao interesse público envolvido na rápida implementação da política habitacional.

6.27 - Conclui-se, portanto, que a solução adotada é tecnicamente adequada, administrativamente viável e alinhada às exigências legais e normativas aplicáveis, reunindo condições para assegurar mitigação de riscos, regularidade do procedimento e efetiva entrega das unidades habitacionais à população beneficiária.

7 - Estimativa das Quantidades a serem contratadas

7.1 - A estimativa das quantidades foi elaborada com base nos projetos técnicos aprovados, memoriais descritivos, memória de cálculo e planilhas orçamentárias que integram o processo administrativo e se vinculam ao Termo de Compromisso nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA, documentos que fornecem o detalhamento técnico dos serviços, materiais, insumos e etapas necessárias à plena execução do empreendimento habitacional.

7.2 - O objeto contempla a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, sendo:

- a) 10 (dez) unidades na Comunidade Santa Rita do Prata; e
- b) 10 (dez) unidades no Bairro Santa Lúcia.

7.3 - Os quantitativos dos serviços e insumos foram devidamente dimensionados a partir de critérios técnicos compatíveis com os parâmetros construtivos adotados para o



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

empreendimento, considerando os projetos arquitetônicos, estruturais, elétricos, hidrossanitários e complementares elaborados para a contratação.

7.3.1 - O plano executivo encontra-se estruturado em 4 (quatro) frentes de trabalho, cada uma composta pela construção de 5 (cinco) unidades habitacionais, totalizando 20 (vinte) unidades, estratégia que favorece a organização das atividades, a racionalização dos recursos e maior eficiência na fiscalização.

7.4 - A estimativa quantitativa observou, ainda:

- a) as características padronizadas das unidades habitacionais;
- b) os sistemas construtivos previstos no memorial descritivo;
- c) as especificações técnicas dos projetos;
- d) as exigências normativas aplicáveis ao Programa Minha Casa, Minha Vida - FNHIS Sub-50;
- e) os parâmetros técnicos e operacionais definidos pelo Ministério das Cidades e pela Caixa Econômica Federal.

7.5 - Registra-se que a adoção de solução construtiva padronizada contribui para maior previsibilidade dos quantitativos, racionalização da execução, otimização dos custos e maior eficiência operacional da obra, reduzindo riscos de inconsistências orçamentárias e de alterações contratuais relevantes durante a execução do empreendimento.

7.6 - Os custos estimados da contratação foram obtidos mediante elaboração de planilhas orçamentárias detalhadas, compostas a partir de referências oficiais de custos de engenharia, especialmente SINAPI, composições auxiliares, insumos, encargos sociais, custos operacionais e demais parâmetros técnicos compatíveis com a natureza do empreendimento habitacional.

7.7 - O orçamento estimado contempla todos os serviços necessários à completa execução da obra, incluindo serviços preliminares, fundações, estruturas, alvenarias, coberturas, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias, acabamentos, infraestrutura complementar, administração da obra, mobilização, equipamentos, mão de obra e demais custos indispensáveis à entrega das unidades habitacionais em condições adequadas de habitabilidade.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

7.8 - As quantidades e custos previstos foram definidos mediante levantamento técnico detalhado, realizado pelos setores competentes da Administração Municipal e profissionais habilitados, observando compatibilidade entre projetos, planilhas, memoriais e demais peças técnicas integrantes do processo administrativo.

7.9 - O elevado nível de detalhamento das quantidades e dos custos evidencia a maturidade do planejamento da contratação, reforça a compatibilidade entre projetos e orçamento e contribui para a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, em observância aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público.

7.10 - Registra-se, por fim, que eventuais ajustes quantitativos supervenientes somente poderão ocorrer nas hipóteses legalmente admitidas, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, os limites contratuais aplicáveis e a necessidade de preservação do equilíbrio técnico e financeiro da contratação.

8 - Estimativa do Valor da Contratação

8.1 - O valor estimado da contratação é de R\$ 3.357.408,82 (três milhões, trezentos e cinquenta e sete mil quatrocentos e oito reais e oitenta e dois centavos)..

8.2 - Na definição do valor estimado foi utilizado o(s) seguinte(s) parâmetro(s):

Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil (Sinapi);

9 - Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A Administração avaliou a possibilidade de parcelamento da solução, nos termos do art. 18, VIII da Lei nº 14.133/2021, considerando os princípios da competitividade, economicidade e eficiência. Contudo, após análise técnica detalhada, concluiu-se que o parcelamento do objeto não se mostra técnica nem economicamente recomendável no caso em apreço.

9.2 - O objeto consiste na execução de obra destinada à provisão de unidades habitacionais, caracterizada por um conjunto de etapas construtivas sequenciais, complementares e fortemente interdependentes, tais como serviços preliminares, fundações, estruturas, vedações, coberturas, instalações, acabamentos e infraestrutura essencial.

9.3 - A execução fragmentada dessas etapas, por meio de contratações distintas, acarretaria risco elevado de incompatibilidades técnicas, dificuldades de coordenação entre contratadas, aumento da complexidade da fiscalização e maior probabilidade de conflitos de responsabilidade, especialmente em serviços estruturais e sistemas construtivos integrados.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai Estado do Rio de Janeiro

9.4 - Além disso, o parcelamento do objeto poderia comprometer o cumprimento do cronograma físico-financeiro pactuado junto ao agente financiador, uma vez que atrasos ou falhas em uma etapa impactariam diretamente as demais, colocando em risco a execução global do empreendimento e a adequada aplicação dos recursos federais.

9.5 - Sob o aspecto econômico, a contratação sob o regime de empreitada por preço global mostra-se mais vantajosa, pois evita a duplicidade de custos indiretos, como mobilização, desmobilização e administração de canteiro, reduz despesas com estruturas provisórias e equipes técnicas paralelas, otimiza a logística de execução - especialmente considerando que todas as unidades serão implantadas em um mesmo terreno - e favorece economia de escala na aquisição de materiais e utilização de equipamentos.

9.6 - Ressalta-se, ainda, que embora o empreendimento seja financiado por dois Termos de Compromisso distintos, o objeto apresenta natureza técnica única, com solução construtiva padronizada, projetos integrados e execução concentrada em um único local, circunstância que afasta qualquer caracterização de fracionamento indevido da despesa.

9.7 - Do ponto de vista da gestão contratual, a execução por um único contratado permite responsabilização integral pela entrega do objeto, facilita o controle da qualidade dos serviços, aprimora a fiscalização e reduz significativamente os riscos de litígios, paralisações e alterações contratuais decorrentes de falhas de interface entre contratos distintos.

9.8 - Dessa forma, conclui-se que o não parcelamento da solução atende de maneira mais adequada ao interesse público, assegurando maior eficiência administrativa, melhor controle técnico e financeiro da execução, mitigação de riscos operacionais e maior segurança jurídica ao procedimento licitatório.

9.9 - A decisão adotada encontra-se devidamente motivada, compatível com a complexidade do objeto, alinhada às exigências do agente financiador e em consonância com os princípios do planejamento, da economicidade, da eficiência e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

10 - Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 - **Contratações correlatas** são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser contratadas para a completa prestação do objeto principal. **Já as contratações interdependentes** são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

10.2 - Entendemos haver para o objeto em questão a previsão de contratação correlata / interdependente, conforme cláusula seguinte:

a) Inicialmente, registra-se que o terreno localizado na Comunidade Santa Rita do Prata, destinado à implantação de 10 (dez) unidades habitacionais, já possui titularidade devidamente comprovada em favor do Município.

b) Quanto ao terreno localizado no Bairro Santa Lúcia, destinado à implantação das demais 10 (dez) unidades habitacionais, informa-se que o imóvel se encontra em fase final de aquisição pelo Município, permanecendo o procedimento sob acompanhamento da Procuradoria Municipal e dos setores competentes, que deverão assegurar a plena regularização da área previamente à emissão da ordem de serviço correspondente.

c) Além disso, será necessária a realização dos serviços preliminares de preparação e adequação dos terrenos, compreendendo atividades de limpeza, regularização, conformação e eventual terraplanagem das áreas, de modo a torná-las aptas ao início regular da execução das obras.

d) Ressalta-se que a responsabilidade pela execução dessas providências preparatórias é exclusiva do Município, competindo à Administração disponibilizar os terrenos em condições adequadas para mobilização da contratada e início regular da execução contratual.

e) No que se refere à infraestrutura do local, especialmente acessos, fornecimento de água potável, energia elétrica, iluminação pública, drenagem, esgotamento sanitário e demais serviços essenciais, registra-se que sua implantação, adequação ou compatibilização também permanecerá sob responsabilidade da Administração Municipal, devendo ser executada de forma articulada com a obra principal, evitando impactos negativos ao cronograma físico-financeiro e à funcionalidade das unidades habitacionais.

f) Registra-se, ainda, que foram realizados levantamentos topográficos das áreas destinadas ao empreendimento, tanto na Comunidade Santa Rita do Prata quanto no Bairro Santa Lúcia, os quais subsidiam a análise técnica das áreas, a compatibilização dos projetos e o planejamento da implantação das unidades habitacionais.

g) Também foram realizados estudos preliminares e sondagens geotécnicas na área localizada na Comunidade Santa Rita do Prata. Em relação à área localizada no Bairro Santa Lúcia, eventuais análises técnicas complementares que se mostrarem necessárias



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai

Estado do Rio de Janeiro

serão promovidas pelos setores competentes, de modo a assegurar a adequada validação das condições do terreno antes do início da execução da obra naquele local.

h) Destaca-se que as providências e ações acima elencadas não integram o escopo direto da contratação principal da obra, mas possuem caráter acessório e interdependente, sendo indispensáveis para assegurar a viabilidade técnica, operacional, urbanística e jurídica do empreendimento habitacional.

10.3 - Por fim, registra-se que a Administração adotará as medidas necessárias à coordenação e compatibilização dessas ações preparatórias com a execução da obra principal, visando assegurar eficiência do planejamento, continuidade da execução contratual, cumprimento do cronograma pactuado junto ao agente financeiro federal e atendimento do interesse público.

11 - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, quando elaborado

11.1 - A contratação pretendida está alinhada com o Planejamento para o ano de 2026, especialmente PPA, LDO e LOA, porém, o plano de contratações anual ainda não foi adotado pelo(a) Município de Varre-Sai.

12 - Demonstrativo dos resultados pretendidos

12.1 - Pretende-se com esta contratação atingir os seguintes resultados:

a) ampliar o acesso à moradia digna por meio da provisão de unidades habitacionais destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social, contribuindo diretamente para a redução do déficit habitacional no Município;

b) promover melhoria nas condições de vida da população beneficiária, com reflexos positivos na saúde, segurança, estabilidade familiar e inclusão social;

c) garantir a execução do empreendimento em conformidade com os projetos aprovados, as normas técnicas aplicáveis e os parâmetros estabelecidos pelo agente financiador, assegurando qualidade construtiva, segurança estrutural e durabilidade das edificações;

d) assegurar o cumprimento dos compromissos assumidos junto ao Governo Federal, evitando atrasos que possam comprometer o cronograma pactuado ou ocasionar risco de perda dos recursos disponibilizados;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

e) fomentar o desenvolvimento urbano ordenado, mediante a implantação de unidades habitacionais dotadas de infraestrutura básica e condições adequadas de habitabilidade;

f) promover maior eficiência na aplicação dos recursos públicos, por meio de planejamento adequado, controle da execução contratual e mitigação de riscos técnicos e financeiros;

g) possibilitar a integração das famílias beneficiárias ao território, em consonância com as diretrizes do programa habitacional, favorecendo a sustentabilidade social do empreendimento;

h) fortalecer a atuação institucional do Município na implementação de políticas públicas estruturantes, reafirmando o compromisso da Administração com a promoção da dignidade da pessoa humana e o atendimento do interesse público.

12.2 Dessa forma, os resultados pretendidos estão diretamente alinhados aos princípios do planejamento, da eficiência e da economicidade, bem como aos objetivos sociais que fundamentam a política habitacional, evidenciando o relevante interesse público da contratação.

13 - Providências a serem Adotadas

13.1 - 13.2 - Dentre as medidas necessárias, destacam-se:

a) consolidar e aprovar definitivamente os projetos técnicos do empreendimento, incluindo projetos arquitetônicos, estruturais, elétricos, hidrossanitários e complementares, acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART;

b) elaborar e aprovar o Projeto Básico do empreendimento, consolidando as soluções técnicas adotadas, os métodos executivos, o orçamento detalhado, o cronograma físico-financeiro e demais elementos necessários à precisa caracterização do objeto;

c) elaborar o Termo de Referência em consonância com o Projeto Básico, contemplando condições de execução, critérios de medição e pagamento, parâmetros de fiscalização, obrigações da contratada, exigências de desempenho e demais requisitos necessários à adequada gestão contratual;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

- d) assegurar a compatibilização entre projetos, memoriais descritivos, memória de cálculo, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro, visando reduzir riscos de inconsistências técnicas, sobrepreço, paralisações e futuras alterações contratuais;
- e) concluir a regularização fundiária da área localizada no Bairro Santa Lúcia, destinada à implantação de 10 (dez) unidades habitacionais, garantindo sua disponibilidade jurídica previamente à emissão da respectiva ordem de serviço;
- f) assegurar a manutenção da regularidade documental da área localizada na Comunidade Santa Rita do Prata, destinada à implantação das demais 10 (dez) unidades habitacionais, cuja titularidade já se encontra comprovada em favor do Município;
- g) promover, quando necessário, avaliações e estudos técnicos complementares das áreas destinadas ao empreendimento, observando as peculiaridades construtivas, geotécnicas e urbanísticas relacionadas à execução da obra;
- h) adotar as providências necessárias à preparação dos terrenos, incluindo limpeza, regularização, conformação, terraplanagem e demais adequações preliminares indispensáveis ao início regular da execução contratual;
- i) assegurar a viabilidade e compatibilização da infraestrutura básica necessária ao empreendimento, especialmente quanto a acessos viários, abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, drenagem, esgotamento sanitário e demais serviços essenciais;
- j) verificar a compatibilidade da dotação orçamentária com o valor estimado da contratação e com as fontes de recursos vinculadas ao Termo de Compromisso nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA, assegurando a regularidade fiscal, financeira e orçamentária do procedimento;
- k) definir e designar formalmente os agentes responsáveis pela gestão e fiscalização contratual, observando a segregação de funções e a compatibilidade técnica dos servidores designados com a complexidade do objeto;
- l) estabelecer, no instrumento convocatório, exigências de qualificação técnica operacional e profissional compatíveis com as parcelas de maior relevância da obra, visando assegurar que a futura contratada possua capacidade técnica suficiente para execução adequada do empreendimento;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

m) prever exigências de qualificação econômico-financeira proporcionais à complexidade e ao vulto da contratação, mitigando riscos de paralisação da obra por incapacidade financeira da contratada;

n) avaliar a conveniência da exigência de garantia de proposta e garantia contratual, especialmente diante da relevância social do empreendimento, da complexidade operacional da obra e do elevado valor estimado da contratação;

o) definir o modo de disputa mais adequado ao objeto, recomendando-se a utilização do modo aberto e fechado, visando compatibilizar competitividade, segurança da contratação e mitigação de riscos relacionados à apresentação de propostas inexequíveis;

p) assegurar a adequada instrução do processo administrativo, promovendo a consolidação de todos os documentos exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, pelos normativos do Ministério das Cidades, da Caixa Econômica Federal e pelos órgãos de controle competentes.

13.3 - Ressalta-se que a adoção das providências acima elencadas mostra-se essencial para o fortalecimento do planejamento da contratação, mitigação de riscos técnicos, jurídicos e financeiros, além da garantia de adequada aplicação dos recursos públicos vinculados à política habitacional.

13.4 - Registra-se, ainda, que parte relevante das providências preparatórias já se encontra em estágio avançado de execução, incluindo elaboração dos projetos técnicos, levantamentos topográficos das áreas destinadas ao empreendimento e realização de sondagens geotécnicas na área localizada na Comunidade Santa Rita do Prata.

13.5 - Com o atendimento integral das medidas elencadas, entende-se que o procedimento atingirá grau de maturidade suficiente para o regular prosseguimento da contratação, preservando-se a segurança jurídica, a eficiência administrativa, a adequada execução da obra e o atendimento do interesse público.

14 - Possíveis Impactos Ambientais

14.1 - A execução da obra de provisão de unidades habitacionais no Município de Varre-Sai/RJ poderá gerar impactos ambientais diretos e indiretos inerentes à atividade construtiva, especialmente em razão da movimentação de solo, utilização de máquinas e equipamentos, geração de resíduos e intervenções temporárias no ambiente urbano. Nesse contexto, foram



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

identificados os principais impactos ambientais potenciais, bem como as respectivas medidas mitigadoras a serem adotadas durante a execução contratual:

a) Geração de resíduos sólidos da construção civil, tais como resíduos de concreto, argamassa, alvenaria, madeira, metais, embalagens e demais materiais decorrentes das atividades executivas.

Medida mitigadora: implantação de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002, contemplando segregação, acondicionamento adequado, reaproveitamento, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados.

b) Emissão de poeira e partículas em suspensão durante atividades de limpeza, terraplanagem, escavações, transporte e movimentação de materiais.

Medida mitigadora: adoção de procedimentos de umidificação das áreas de intervenção, cobertura das cargas transportadas, controle de velocidade de veículos e manutenção preventiva dos equipamentos utilizados na obra.

c) Emissão de ruídos provenientes da operação de máquinas, equipamentos e veículos utilizados durante a execução contratual.

Medida mitigadora: utilização de equipamentos em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, execução das atividades preferencialmente em horários compatíveis com a legislação local e adoção de medidas de controle destinadas à minimização dos impactos sonoros sobre a vizinhança.

d) Risco de contaminação do solo e de recursos hídricos em decorrência de eventual derramamento de combustíveis, óleos lubrificantes ou produtos químicos.

Medida mitigadora: armazenamento adequado desses materiais em áreas protegidas e impermeabilizadas, adoção de procedimentos seguros de manuseio e implementação de medidas preventivas e corretivas para atendimento imediato de eventuais incidentes ambientais.

e) Interferências temporárias na mobilidade e circulação local, em razão do fluxo de veículos, equipamentos e transporte de insumos necessários à execução da obra.

Medida mitigadora: planejamento logístico das operações de carga, descarga e circulação, sinalização adequada das áreas de intervenção e adoção de medidas de organização do tráfego



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

local, quando necessário.

f) Impactos visuais temporários decorrentes da instalação do canteiro de obras, armazenamento de materiais e movimentação operacional do empreendimento.

Medida mitigadora: instalação de cercamentos e sinalizações adequadas, organização permanente do canteiro de obras e adoção de boas práticas de limpeza e ordenamento do ambiente de trabalho.

g) Possibilidade de supressão pontual de vegetação de pequeno porte ou interferências localizadas no terreno durante a preparação das áreas.

Medida mitigadora: observância das autorizações eventualmente exigidas pelos órgãos competentes, limitação das intervenções ao estritamente necessário e adoção de medidas preventivas destinadas à preservação ambiental das áreas adjacentes.

14.2 - A contratada deverá implementar integralmente as medidas mitigadoras previstas, observando rigorosamente a legislação ambiental aplicável, as normas técnicas pertinentes e as orientações expedidas pelos órgãos competentes, permanecendo responsável pela prevenção, controle e reparação de eventuais danos ambientais decorrentes da execução contratual.

14.3 - A fiscalização contratual designada pela Administração Municipal acompanhará a adoção das medidas ambientais previstas, podendo determinar adequações, correções e providências adicionais destinadas à mitigação de impactos ambientais identificados durante a execução da obra.

14.4 - A contratada deverá obter, quando exigido pela legislação aplicável, as licenças, autorizações, cadastros e demais documentos ambientais necessários à execução dos serviços sob sua responsabilidade, respondendo integralmente por eventuais infrações ambientais, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

14.5 - As medidas ambientais previstas neste instrumento possuem caráter preventivo e visam assegurar que a execução do empreendimento habitacional ocorra de forma ambientalmente responsável, socialmente adequada e compatível com os princípios da sustentabilidade, eficiência administrativa e proteção ao interesse público.

15 - Análise de Risco



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

15.1 - Conforme entendimento do TCU[1] “(...) o estudo técnico preliminar já serve, naturalmente, ao gerenciamento de riscos da futura contratação”. Cada elemento do ETP permite de certa forma antecipar problemas e prever oportunidades, orientando a tomada de decisão na fase de elaboração dos demais documentos, especialmente o termo de referência.

15.2 - A análise de riscos da contratação considera, de forma prioritária, o regime de execução por empreitada por preço global adotado para a execução da obra, as características técnicas do empreendimento, o nível de detalhamento dos projetos, memoriais e planilhas orçamentárias, bem como as responsabilidades atribuídas à Administração e à futura contratada, contemplando, inclusive, percentual estimado de risco ordinário compatível com a natureza da contratação.

15.3 - No regime de empreitada por preço global, a futura contratada assume a obrigação de executar integralmente o objeto por preço certo e total, responsabilizando-se pelos riscos ordinários relacionados aos quantitativos dos serviços, custos indiretos, produtividade, mobilização, logística executiva e demais encargos inerentes à adequada execução da obra.

15.4 - Nos termos da Lei nº 14.133/2021, os acréscimos e supressões contratuais em obras e serviços de engenharia encontram-se sujeitos aos limites legais aplicáveis, admitindo-se alterações contratuais apenas nas hipóteses legalmente previstas e devidamente justificadas pela Administração.

15.5 - Em se tratando de contratação sob regime de empreitada por preço global, eventuais alterações quantitativas deverão possuir caráter excepcional, especialmente quando relacionadas a fatos supervenientes imprevisíveis, situações de comprovada necessidade técnica ou circunstâncias que demonstrem insuficiência relevante dos elementos originalmente disponibilizados pela Administração.

15.6 - Diferentemente do regime de empreitada por preço unitário, a empreitada por preço global transfere à contratada os riscos ordinários decorrentes de oscilações normais de quantitativos, produtividade, consumo de materiais, custos operacionais e demais variáveis executivas inerentes à natureza da obra, não sendo admissível a celebração de termos aditivos para correção de falhas de precificação, planejamento executivo ou avaliação inadequada dos custos pela própria contratada.

15.7 - Nesse contexto, eventuais pleitos de reequilíbrio ou alteração contratual deverão ser analisados de forma criteriosa pela fiscalização e pelos setores técnicos competentes, exigindo-se demonstração técnica robusta acerca:

a) da efetiva imprevisibilidade da situação alegada;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

- b) da ausência de responsabilidade da contratada;
- c) da indispensabilidade da alteração;
- d) da repercussão efetiva sobre o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

15.8 - O entendimento consolidado dos órgãos de controle, especialmente do Tribunal de Contas da União, orienta que contratos celebrados sob regime de empreitada por preço global devem prestigiar a estabilidade do preço contratado e a adequada alocação de riscos entre as partes, admitindo-se alterações contratuais apenas em hipóteses excepcionais e tecnicamente justificadas.

15.9 - Registra-se que auditorias e decisões dos órgãos de controle têm apontado como irregular a utilização indevida de aditivos destinados a suprir omissões ordinárias de quantitativos, falhas de levantamento, subestimativas ou inadequações de precificação absorvíveis pela contratada dentro dos riscos normais do regime adotado.

15.10 - Diante desse cenário, constituem riscos relevantes da contratação:

- a) ocorrência de pleitos de aditivos incompatíveis com o regime de empreitada por preço global;
- b) insuficiência de planejamento executivo pela contratada;
- c) falhas de compatibilização operacional durante a execução;
- d) paralisações decorrentes de inadequada gestão contratual;
- e) desequilíbrios financeiros decorrentes de precificação inadequada pela futura contratada.

15.11 - Tais riscos serão mitigados mediante adoção das seguintes medidas preventivas:

- a) elaboração de projetos, memoriais, planilhas e cronograma físico-financeiro com elevado grau de detalhamento;
- b) compatibilização técnica entre os elementos do planejamento da contratação;
- c) definição expressa das responsabilidades da contratada quanto aos riscos inerentes ao regime de execução adotado;
- d) exigência de qualificação técnica e econômico-financeira compatível com a complexidade do empreendimento;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

- e) atuação rigorosa da fiscalização contratual e dos setores técnicos responsáveis;
- f) análise criteriosa de eventuais pedidos de alteração contratual;
- g) observância rigorosa dos limites e hipóteses legais de alteração previstos na Lei nº 14.133/2021.

15.12 - Eventuais alterações contratuais deverão ser precedidas de justificativa técnica detalhada, demonstrando:

- a) a indispensabilidade da medida;
- b) a ocorrência de situação excepcional;
- c) a compatibilidade da alteração com o interesse público;
- d) a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato;
- e) a vantajosidade da solução adotada em relação às alternativas disponíveis.

15.13 - Considerando o nível de maturidade do planejamento da contratação, o detalhamento dos projetos técnicos, a compatibilização dos elementos orçamentários e a observância do regime de execução escolhido, conclui-se que os riscos identificados mostram-se controláveis e mitigáveis, não comprometendo a viabilidade técnica, jurídica, operacional e econômica da contratação.

16 - Declaração de Viabilidade

16.1 - Declaro(amos) viável esta contratação.

16.1.1 - Justificativa da Viabilidade

16.1.1.1 - A presente contratação mostra-se plenamente viável sob os aspectos técnico, operacional, jurídico, orçamentário e financeiro, considerando que o processo foi instruído com os elementos necessários ao adequado planejamento da solução, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, com os normativos aplicáveis ao Programa Minha Casa, Minha Vida - FNHIS Sub-50 e com as diretrizes estabelecidas pelo Ministério das Cidades e pela Caixa Econômica Federal.

Sob o aspecto técnico, foram elaborados os projetos de engenharia, memoriais descritivos, memória de cálculo, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos indispensáveis à caracterização precisa do



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

objeto, evidenciando nível de detalhamento compatível com a complexidade do empreendimento habitacional e apto à mitigação de riscos de inconsistências durante a execução contratual.

Verificou-se, ainda, a compatibilização entre os projetos, sistemas construtivos, quantitativos e estimativas orçamentárias, bem como a definição das parcelas de maior relevância técnica da obra, possibilitando adequada estruturação das exigências de qualificação técnica e fortalecimento da fase preparatória da contratação.

No aspecto operacional, constatou-se que a Administração adotará as providências necessárias para assegurar condições adequadas ao início regular da execução contratual, especialmente quanto:

- a) à regularização fundiária da área localizada no Bairro Santa Lúcia;
- b) à manutenção da regularidade da área localizada na Comunidade Santa Rita do Prata;
- c) à preparação e adequação dos terrenos;
- d) à viabilidade da infraestrutura básica necessária ao empreendimento;
- e) à coordenação das ações preparatórias relacionadas à implantação das unidades habitacionais.

Registra-se, ainda, que já foram realizados levantamentos topográficos das áreas destinadas ao empreendimento, bem como sondagens geotécnicas na área localizada na Comunidade Santa Rita do Prata, contribuindo para maior segurança técnica do planejamento da contratação.

Sob a ótica orçamentária e financeira, verificou-se compatibilidade entre o valor estimado da contratação e os recursos disponibilizados por meio do Termo de Compromisso nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA, assegurando suporte financeiro suficiente à implementação do empreendimento habitacional e à adequada execução da obra.

Quanto ao aspecto jurídico, a contratação encontra respaldo na legislação vigente, especialmente na Lei Federal nº 14.133/2021, tendo sido definida solução compatível com o interesse público, mediante adoção do regime de empreitada



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

por preço global, justificativa para o não parcelamento do objeto, previsão de requisitos de qualificação técnica e econômico-financeira proporcionais à complexidade da obra e definição de mecanismos de mitigação dos riscos inerentes à contratação.

A análise de riscos realizada evidencia que os riscos identificados mostram-se controláveis e mitigáveis, especialmente em razão:

- a) do nível de maturidade dos projetos;
- b) da compatibilização das peças técnicas;
- c) do detalhamento orçamentário;
- d) da definição das responsabilidades das partes;
- e) da estruturação adequada da fiscalização contratual;
- f) da adoção de medidas preventivas relacionadas ao regime de execução escolhido.

Destaca-se, ainda, que o empreendimento possui elevado alcance social, inserindo-se diretamente na política pública habitacional voltada à redução do déficit de moradias, à promoção da dignidade da pessoa humana e ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social, circunstância que reforça a relevância, necessidade e interesse público da contratação.

Dessa forma, conclui-se que o processo atingiu grau de maturidade suficiente para o regular prosseguimento da contratação, encontrando-se demonstradas sua conveniência, oportunidade, viabilidade técnica, adequação jurídica e compatibilidade com o interesse público.

Por todo o exposto, declara-se viável a contratação, recomendando-se a continuidade do procedimento com a deflagração da fase externa da licitação, observadas as formalidades legais, os normativos do agente financiador e mantidas as condições técnicas que fundamentaram o presente Estudo Técnico Preliminar.

Varre-Sai, 26/05/2026.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

JULIETH F. VARGAS SOBREIRA
Secretário(a) Municipal de Assistência Social, Trabalho e Habitação

Márcio José Fonseca Souza
Secretário(a) Municipal de Obras Urbanas e Saneamento



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

DESPACHO

1 - Aprovo o Estudo Técnico Preliminar, considerando a necessidade e a importância da contratação, em função das justificativas apresentadas.

2 - Determino a tramitação do processo pelos setores competentes com vistas:

2.1 - Conclusão do Projeto Básico;

2.2 - Indicação de recursos orçamentários para cobrir as despesas, com especificação das respectivas rubricas (Art. 6º, inciso XXIII, alínea j da Lei nº 14.133/2021) (informação a ser fornecida pelo setor contábil);

2.3 - Elaboração do Termo de Referência;

3 - ENCAMINHE-SE ao Setor de Compras e Licitações para as providências imediatas.

Varre-Sai, 26/05/2026

Lauro Abib Fabri
Prefeito



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

ANEXO II

MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL READEQUADA

PROCESSO LICITATÓRIO N.º 2702/2026 - CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA N.º 004/2026

Razão Social: _____, **CNPJ:** _____.____/____-____

Logradouro: _____, **nº** _____, **Bairro:** _____

Cidade: _____, **UF:** _____, **CEP:** _____-____, **Telefone:** (____) _____-____

E-mail: _____

A empresa acima se propõe a **executar o objeto, conforme discriminado no Termo de Referência e seus anexos**, pelos preços e condições assinalados na presente, obedecendo rigorosamente às disposições da legislação competente e conforme Ata de Julgamento.

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Vlr. Unit.	Vlr. Total
1	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DA OBRA DE PROVISÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE VARRE-SAI/RJ, COM RECURSOS FINANCEIROS ORIUNDOS DO MINISTÉRIO DAS CIDADES, TERMO DE COMPROMISSO N° 992319/2025/MCIDADES/CAIXA	Obra	1		

Declaro ter tomado conhecimento do instrumento convocatório relativo à licitação em referência, estar ciente dos critérios de julgamento do certame e da forma de pagamento estabelecidos para remunerar a execução do objeto licitado.

Declaro para os devidos fins que a proposta acima compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega desta proposta.

LOCAL/DATA



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

Nome do Responsável



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

CONTRATO Nº ____/____

O(A) Município de Varre-Sai, inscrito no CNPJ nº 39.217.831/0001-55, com sede na Praça Amélia Vargas de Oliveira, nº 01, Centro, Varre-Sai, RJ, representado(a) pelo(a) Prefeito, Exmo(a) Sr.(a) Lauro Abib Fabri, a seguir denominado **CONTRATANTE** e a(o) empresa/autônomo(a) _____, inscrito no CPF/CNPJ nº ____/____-__, situada na(o) _____, representada pelo(a) Sr.(a) _____, CPF nº _____, a seguir denominado(a) **CONTRATADO(A)**, resolvem firmar o presente contrato, com fundamento no **Processo nº 2702/2026 - Concorrência nº 004/2026**, em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, aplicando-se a este instrumento suas disposições irrestrita e incondicionalmente, bem como pelas cláusulas e condições seguintes:

1 - CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

1.1 - Constitui objeto do presente instrumento a **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DA OBRA DE PROVISÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE VARRE-SAI/RJ, COM RECURSOS FINANCEIROS ORIUNDOS DO MINISTÉRIO DAS CIDADES, TERMOS DE COMPROMISSO Nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA**, nos termos e condições especificadas no Termo de referência parte integrante e inseparável deste contrato.

1.2 - Objeto da contratação:

Item	Especificação	Unid.	Qntd.	Vlr. Unit.	Vlr. Total

1.3 - Integram este Contrato, como se nele estivessem transcritos, o Termo de referência, o estudo técnico preliminar, quando elaborado, o edital da licitação, Proposta Comercial apresentada pela CONTRATADA, eventuais anexos dos documentos supracitados, ambos constantes deste Processo de licitação.

1.4 - O regime de execução é o de Empreitada por Preço Global

2 - CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1 - O prazo de vigência da contratação será de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de assinatura do contrato, na forma do art. 105 da Lei 14.133/21.

2.2 - 5.2 - O prazo de execução do objeto será de 24 (vinte e quatro) meses, conforme estabelecido no cronograma físico-financeiro integrante do processo, iniciando-se no primeiro dia útil subsequente à emissão da ordem de serviço pela Administração.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

5.3 - O prazo foi definido com base no planejamento técnico do empreendimento, considerando:

- a) a complexidade da obra;
- b) a metodologia construtiva adotada;
- c) a logística executiva necessária;
- d) o quantitativo de unidades habitacionais;
- e) as exigências operacionais do agente financiador;
- f) e as etapas necessárias à adequada execução do empreendimento.

5.4 - O cronograma físico-financeiro constitui instrumento de referência para acompanhamento da execução, controle das etapas construtivas, fiscalização contratual, medição dos serviços executados e liberação dos pagamentos vinculados ao contrato.

5.4.1 - O plano executivo encontra-se estruturado em 4 (quatro) frentes de trabalho, cada uma composta pela construção de 5 (cinco) unidades habitacionais, totalizando 20 (vinte) unidades, estratégia que favorece a organização das atividades, a racionalização dos recursos e maior eficiência na fiscalização.

5.5 - Considerando que o empreendimento será executado com recursos vinculados ao Termo de Compromisso nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA, porém distribuído em duas áreas distintas do Município, a execução deverá observar planejamento integrado entre as frentes de obra, permitindo desenvolvimento simultâneo e coordenado das unidades habitacionais.

5.6 - A adoção dessa estratégia executiva busca assegurar:

- a) maior eficiência operacional;
- b) melhor aproveitamento da mobilização de equipes e equipamentos;
- c) racionalização logística;
- d) maior fluidez na execução contratual;
- e) cumprimento do cronograma físico-financeiro;
- f) e otimização da fiscalização da obra.

5.7 - Nos termos dos projetos e memoriais descritivos, o empreendimento contempla a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares de interesse social, distribuídas entre:

- a) 10 (dez) unidades localizadas na Comunidade Santa Rita do Prata;
- b) 10 (dez) unidades localizadas no Bairro Santa Lúcia.

5.8 - As unidades habitacionais foram projetadas observando padrões técnicos compatíveis com empreendimentos habitacionais de interesse social, contemplando ambientes mínimos necessários à adequada habitabilidade, funcionalidade, ventilação, iluminação natural e conforto das famílias beneficiárias.

5.9 - O empreendimento observará integralmente as normas técnicas aplicáveis,



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

especialmente aquelas relacionadas à segurança estrutural, desempenho das edificações, acessibilidade, habitabilidade e durabilidade das construções, incluindo observância das normas da ABNT e da NBR 15.575.

5.10 - As unidades destinadas a pessoas idosas ou pessoas com deficiência deverão observar integralmente as exigências de acessibilidade previstas na legislação e normas técnicas aplicáveis, contemplando adaptações necessárias à adequada utilização dos imóveis.

5.11 - A execução deverá observar rigorosamente os projetos, especificações técnicas, memoriais descritivos e demais elementos fornecidos pela Administração, sendo vedadas alterações sem prévia autorização formal da fiscalização contratual.

5.12 - A contratada deverá fornecer integralmente todos os materiais, equipamentos, ferramentas, mão de obra, encargos trabalhistas, transporte, mobilização, alimentação, equipamentos de segurança e demais insumos necessários à completa execução do objeto.

5.13 - A direção técnica da obra deverá permanecer sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, devidamente registrado no CREA, competindo-lhe acompanhar a execução dos serviços, assegurar conformidade técnica da obra e emitir as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART.

5.14 - Além do responsável técnico, a contratada deverá manter encarregado de obras presente permanentemente no canteiro durante a execução das atividades, garantindo supervisão operacional contínua e interlocução imediata com a fiscalização da Administração.

5.15 - O prazo de vigência contratual deverá abranger todo o período necessário à execução integral da obra, incluindo: a) mobilização; b) execução; c) medições; d) recebimento provisório; e) recebimento definitivo; f) e eventuais prorrogações legalmente admitidas.

5.16 - Ressalta-se que a execução contratual observará rigorosamente as etapas, metas e percentuais previstos no cronograma físico-financeiro, servindo este como instrumento de controle técnico, acompanhamento da evolução física do empreendimento e verificação do cumprimento das obrigações pactuadas junto ao agente financiador.

5.17 - Dessa forma, o prazo de execução e a organização operacional das frentes de trabalho foram definidos de maneira técnica e compatível com o porte do empreendimento, assegurando viabilidade operacional, previsibilidade financeira, adequada gestão contratual e atendimento do interesse público.

2.3 - O prazo de vigência será automaticamente prorrogado, independentemente de termo aditivo, quando o objeto não for concluído no período firmado acima, ressalvadas as providências cabíveis no caso de culpa do contratado, previstas neste instrumento.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

3 - CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS (art. 92, IV, VII e XVIII)

3.1 - O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

4 - CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO

4.1 - As regras de subcontratação, quando for o caso, encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

5 - CLÁUSULA QUINTA - PREÇO

5.1 - O valor total da contratação será de R\$ _____ (_____), conforme quadro acima.

5.2 - No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

6 - CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO (art. 92, V e VI)

6.1 - O prazo para pagamento ao contratado e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

7 - CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE (art. 92, V)

7.1 - O reajuste e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

8 - CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (art. 92, X, XI e XIV)

8.1 - São obrigações do Contratante:

8.1.1 - Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com o contrato e seus anexos;

8.1.2 - Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência;

8.1.3 - Notificar o Contratado, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

8.1.4 - Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Contratado;

8.1.5 - Comunicar a empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, quando houver controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, conforme o art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021;

8.1.6 - Efetuar o pagamento ao Contratado do valor correspondente à execução do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato e no Termo de Referência;

8.1.7 - Aplicar ao Contratado as sanções previstas na lei e neste Contrato;

8.1.8 - Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

8.1.8.1 - A Administração terá o prazo de até 30 dias, a contar da data do protocolo do requerimento para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.

8.1.9 - Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo contratado no prazo máximo de 30 dias, a contar da data do protocolo.

8.1.10 - Quando for o caso, notificar os emitentes das garantias quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais.

8.1.11 - Comunicar o Contratado na hipótese de posterior alteração do projeto pelo Contratante, no caso do art. 93, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021.

8.1.12 - Assegurar que o ambiente de trabalho, inclusive seus equipamentos e instalações, apresentem condições adequadas ao cumprimento, pelo Contratado, das normas de segurança e saúde no trabalho, quando o serviço for executado em suas dependências, ou em local por ela designado.

8.1.13 - Não responder por quaisquer compromissos assumidos pelo Contratado com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

8.1.14 - Previamente à expedição da ordem de serviço, verificar pendências, liberar áreas e/ou adotar providências cabíveis para a regularidade do início da sua execução.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

9 - CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO (art. 92, XIV, XVI e XVII)

9.1 - São obrigações do Contratado:

9.1.1 - O Contratado deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

9.1.2 - Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal/gestor do contrato ou autoridade superior (art. 137, II);

9.1.3 - Alocar, quando for o caso, os empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas deste contrato, com habilitação e conhecimento adequados, fornecendo os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios demandados, cuja quantidade, qualidade e tecnologia deverão atender às recomendações de boa técnica e a legislação de regência;

9.1.4 - Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os serviços nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

9.1.5 - Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990), bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo Contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida no edital, o valor correspondente aos danos sofridos;

9.1.6 - Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do contratante ou do fiscal ou gestor do contrato, nos termos do artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021;

9.1.7 - Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro utilizado pelo(a) Município de Varre-Sai, o contratado deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato, até o dia trinta do mês seguinte ao da prestação dos serviços, os seguintes documentos:

- 1) prova de regularidade relativa à Seguridade Social;
- 2) certidão conjunta relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União;



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

3) certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Municipal ou Distrital do domicílio ou sede do contratado;

4) Certidão de Regularidade do FGTS – CRF; e

5) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;

9.1.8 - Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao Contratante;

9.1.9 - Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local dos serviços.

9.1.10 - Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo(a) Município de Varre-Sai ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos, bem como aos documentos relativos à execução do empreendimento.

9.1.11 - Paralisar, por determinação do(a) Município de Varre-Sai, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.

9.1.12 - Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, e tudo o que for necessário à execução do objeto, durante a vigência do contrato.

9.1.13 - Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local dos serviços e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina.

9.1.14 - Submeter previamente, por escrito, ao(a) Município de Varre-Sai, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do memorial descritivo ou instrumento congênere.

9.1.15 - Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

9.1.16 - Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação;

9.1.17 - Cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação (art. 116);

9.1.18 - Comprovar a reserva de cargos a que se refere a cláusula acima, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, com a indicação dos empregados que preencheram as referidas vagas (art. 116, parágrafo único);

9.1.19 - Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

9.1.20 - Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, d, da Lei nº 14.133, de 2021;

9.1.21 - Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do(a) Município de Varre-Sai;

9.1.22 - Se for o caso, realizar a transição contratual com transferência de conhecimento, tecnologia e técnicas empregadas, sem perda de informações, podendo exigir, inclusive, a capacitação dos técnicos do(a) Município de Varre-Sai ou da nova empresa que continuará a execução dos serviços;

9.1.23 - Ceder ao(a) Município de Varre-Sai todos os direitos patrimoniais relativos ao objeto contratado, o qual poderá ser livremente utilizado e/ou alterado em outras ocasiões, sem necessidade de nova autorização do Contratado.

9.1.24 - Manter os empregados nos horários predeterminados pelo Contratante.

9.1.25 - Apresentar os empregados devidamente identificados por meio de crachá.

9.1.26 - Apresentar ao Contratante, quando for o caso, a relação nominal dos empregados que adentrarão no órgão para a execução do serviço.

9.1.27 - Observar os preceitos da legislação sobre a jornada de trabalho, conforme a categoria profissional.

9.1.28 - Atender às solicitações do Contratante quanto à substituição dos empregados alocados, no prazo fixado pela fiscalização do contrato, nos casos em que ficar constatado descumprimento das obrigações relativas à execução do serviço, conforme descrito nas especificações do objeto.

9.1.29 - Instruir seus empregados quanto à necessidade de acatar as Normas Internas do Contratante.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

9.1.30 - Instruir seus empregados a respeito das atividades a serem desempenhadas, alertando-os a não executarem atividades não abrangidas pelo contrato, devendo o Contratado relatar ao Contratante toda e qualquer ocorrência neste sentido, a fim de evitar desvio de função.

9.1.31 - Instruir os seus empregados, quanto à prevenção de incêndios nas áreas do Contratante.

9.1.32 - Adotar as providências e precauções necessárias, inclusive consulta nos respectivos órgãos, se necessário for, a fim de que não venham a ser danificadas as redes hidrossanitárias, elétricas e de comunicação.

9.1.33 - Estar registrada ou inscrita no Conselho Profissional competente, conforme as áreas de atuação previstas no Termo de Referência, em plena validade.

9.1.34 - Obter junto aos órgãos competentes, conforme o caso, as licenças necessárias e demais documentos e autorizações exigíveis, na forma da legislação aplicável.

9.1.35 - Elaborar o Diário de Obra, incluindo diariamente, pelo Engenheiro preposto responsável, as informações sobre o andamento do empreendimento, tais como, número de funcionários, de equipamentos, condições de trabalho, condições meteorológicas, serviços executados, registro de ocorrências e outros fatos relacionados, bem como os comunicados à Fiscalização e situação das atividades em relação ao cronograma previsto.

9.1.36 - Refazer, às suas expensas, os trabalhos executados em desacordo com o estabelecido nas especificações, bem como substituir aqueles realizados com materiais defeituosos ou com vício de construção, pelo prazo de 05 (cinco) anos, contado da data de emissão do Termo de Recebimento Definitivo.

9.1.37 - Utilizar somente matéria-prima florestal procedente, nos termos do artigo 11 do Decreto nº 5.975, de 2006, de:

a) manejo florestal, realizado por meio de Plano de Manejo Florestal Sustentável - PMFS devidamente aprovado pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA;

b) supressão da vegetação natural, devidamente autorizada pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA;

c) florestas plantadas; e

d) outras fontes de biomassa florestal, definidas em normas específicas do órgão ambiental competente.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

9.1.38 - Comprovar a procedência legal dos produtos ou subprodutos florestais utilizados em cada etapa da execução contratual, nos termos do artigo 4º, inciso IX, da Instrução Normativa SLTI/MP nº 1, de 19/01/2010, por ocasião da respectiva medição, mediante a apresentação dos seguintes documentos, conforme o caso:

a) Cópias autenticadas das notas fiscais de aquisição dos produtos ou subprodutos florestais;

b) Cópia dos Comprovantes de Registro do fornecedor e do transportador dos produtos ou subprodutos florestais junto ao Cadastro Técnico Federal de Atividades Potencialmente Poluidoras ou Utilizadoras de Recursos Ambientais - CTF, mantido pelo IBAMA, quando tal inscrição for obrigatória, acompanhados dos respectivos Certificados de Regularidade válidos, conforme artigo 17, inciso II, da Lei nº 6.938, de 1981, e legislação correlata;

c) Documento de Origem Florestal – DOF, instituído pela Portaria nº 253, de 18/08/2006, do Ministério do Meio Ambiente, e Instrução Normativa IBAMA nº 21, de 24/12/2014, quando se tratar de produtos ou subprodutos florestais de origem nativa cujo transporte e armazenamento exijam a emissão de tal licença obrigatória; e

9.1.38.1 - Caso os produtos ou subprodutos florestais utilizados na execução contratual tenham origem em Estado que possua documento de controle próprio, o Contratado deverá apresentá-lo, em complementação ao DOF, a fim de demonstrar a regularidade do transporte e armazenamento nos limites do território estadual.

9.1.39 - Observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Resolução nº 307, de 05/07/2002, com as alterações posteriores, do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA, conforme artigo 4º, §§ 2º e 3º, da Instrução Normativa SLTI/MP nº 1, de 19/01/2010, nos seguintes termos:

9.1.39.1 - O gerenciamento dos resíduos originários da contratação deverá obedecer às diretrizes técnicas e procedimentos do Programa Municipal de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, ou do Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil apresentado ao órgão competente, conforme o caso.

9.1.39.2 - Nos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, o Contratado deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

a) resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

b) resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura.

c) resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

d) resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

9.1.40 - Em nenhuma hipótese o Contratado poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de “bota fora”, encostas, corpos d’água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas.

9.1.41 - Para fins de fiscalização do fiel cumprimento do Programa Municipal de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, ou do Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, conforme o caso, o Contratado comprovará, sob pena de multa, que todos os resíduos removidos estão acompanhados de Controle de Transporte de Resíduos, em conformidade com as normas da Agência Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ABNT NBR ns. 15.112, 15.113, 15.114, 15.115 e 15.116, de 2004.

9.1.42 - Observar as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

9.1.42.1 - Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte.

9.1.42.2 - Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR-10.151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR-10.152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.

9.1.43 - Nos termos do artigo 4º, § 3º, da Instrução Normativa SLTI/MP nº 1, de 19/01/2010, deverão ser utilizados, na execução contratual, agregados reciclados, sempre que existir a oferta de tais materiais, capacidade de suprimento e custo inferior em relação aos agregados naturais, inserindo-se na planilha de formação de preços os



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai **Estado do Rio de Janeiro**

custos correspondentes.

9.1.44 - Responder por qualquer acidente de trabalho na execução dos serviços, por uso indevido de patentes registradas em nome de terceiros, por danos resultantes de defeitos ou incorreções dos serviços ou dos bens do Contratante, de seus funcionários ou de terceiros, ainda que ocorridos em via pública junto ao serviço de engenharia.

9.1.45 - Realizar, conforme o caso, por meio de laboratórios previamente aprovados pela fiscalização e sob suas custas, os testes, ensaios, exames e provas que lhe caibam necessárias ao controle de qualidade dos materiais, serviços e equipamentos a serem aplicados nos trabalhos, conforme procedimento previsto nas especificações.

9.1.46 - Providenciar, conforme o caso, as ligações definitivas das utilidades previstas no projeto (água, esgoto, gás, energia elétrica, telefone etc.), bem como atuar junto aos órgãos federais, estaduais e municipais e concessionárias de serviços públicos para a obtenção de licenças e regularização dos serviços e atividades concluídas (ex.: Habite-se, Licença Ambiental de Operação etc.).

10 - CLÁUSULA DÉCIMA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

10.1 - As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

10.2 - Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

10.3 - É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

10.4 - A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado, que possam impactar no cumprimento das obrigações relacionadas a LGPD.

10.5 - Quando for o caso, terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

10.6 - É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD, quando cabível.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

10.7 - O Contratado deverá exigir de suboperadores e subcontratados, se houver, o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

10.8 - O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo(a) Município de Varre-Sai, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

10.9 - O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

11 - CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO (art. 92, XII e XIII)

11.1 - Eventual regra concernente a garantia de execução, encontra-se pormenorizada em tópico específico do Termo de Referência, parte integrante e inseparável deste instrumento de contrato.

12 - CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)

12.1 - O(a) contratado(a) que cometer qualquer das infrações previstas no art. 155 da Lei 14.133/2021, ficará sujeito às sanções previstas no art. 156, observado os procedimentos estabelecidos nos art. 157 e 158 da referida lei.

12.1.1 - As infrações e sanções administrativas encontram-se definidas em tópico específico (item 09) do edital de licitação.

12.1.2 - O(A) Contratado(a) declara plena ciência das hipóteses de infrações e sanções previstas no edital, sendo parte integrante e inseparável deste contrato.

13 - CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 92, XIX)

13.1 - O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto.

13.2 - Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, caso em que deverá a Administração providenciar a readequação do cronograma fixado para o contrato.

13.3 - Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa do contratado:

a) ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas; e

b) poderá a Administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

13.4 - O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13.4.1 - Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

13.4.2 - A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

13.4.2.1 - Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

13.5 - O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

13.5.1 - Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.5.2 - Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.5.3 - Indenizações e multas.

13.6 - A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

13.7 - O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

14 - CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)

14.1 - As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do(a) Município de Varre-Sai, para o exercício atual, na classificação abaixo:

4.4.90.51.00.00 Ficha 324 Fonte 700

4.4.90.51.00.00 Ficha 326 Fonte 709

15 - CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS (art. 92, III)



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

15.1 - Os casos omissos serão decididos pelo(a) Município de Varre-Sai, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

16 - CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ALTERAÇÕES

16.1 - Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

16.2 - O contratado será obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, acréscimos ou supressões de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato que se fizerem nas obras, nos serviços ou nas compras, e, no caso de reforma de edifício ou de equipamento, o limite para os acréscimos será de 50% (cinquenta por cento), nos termos do art. 125 da Lei nº 14.133, de 2021.

16.3 - As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

16.4 - Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

17 - CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1 - Incumbirá ao(a) Município de Varre-Sai divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94, salvo a exceção prevista no inciso III, c/c parágrafo único do art. 176, ambos da Lei nº 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em observância ao art. 8º, § 2º, da Lei nº 12.527, de 2011.

18 - CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA– FORO (art. 92, §1º)

18.1 - Fica eleito o Foro da Comarca do município, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato foi lavrado em duas (duas) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contraentes.

_____, ____/____/____.



C.P.L.

Fls: _____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

Lauro Abib Fabri
Prefeito

Nome do Representante Legal
Razão Social da Empresa

TESTEMUNHAS

1) Ass.: _____ 2) Ass.: _____

Nome: _____ Nome: _____

CPF: _____ CPF: _____



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

ANEXO IV

MODELO DE DECLARAÇÃO

Processo nº 2702/2026 Concorrência nº 004/2026

_____, inscrita no CNPJ sob o nº _____,
_____, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a) _____,
portador do Documento de Identidade nº _____ e inscrito no CPF sob o nº _____;

A empresa acima Declara para os devidos fins de participação no presente certame que:

(Assinalar apenas os itens que se enquadra)

() Que inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no certame, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores;

() Que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 3º da Lei Complementar nº 123, de 2006, estando apto a usufruir do tratamento favorecido estabelecido em seus arts. 42 a 49.

Nota Explicativa: a não assinalação do campo acima apenas produzirá o efeito de o fornecedor não ter direito ao tratamento favorecido previsto na Lei Complementar nº 123, de 2006, mesmo que microempresa, empresa de pequeno porte ou sociedade cooperativa.

() está ciente e concorda com as condições contidas no edital e seus anexos;

() Que assume a responsabilidade pelas informações constantes em sua proposta;

() Que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, de que trata o art. 93 da Lei nº 8.213/91.

() Que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

() que tomei pleno conhecimento das condições e peculiaridades inerentes à natureza dos trabalhos, assumindo total responsabilidade por esse fato e informando que não o utilizarei para quaisquer questionamentos futuros que venham a ensejar avenças técnicas ou financeiras, conforme o Acórdão nº 1.174/2008, do Plenário do TCU.

_____, ____ de _____ de 20__.



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

(Nome e assinatura do representante legal)



C.P.L.

Fls: ____

Prefeitura Municipal de Varre-Sai
Estado do Rio de Janeiro

DECLARAÇÃO DE NÃO VISTORIA

Processo nº 2702/2026

Declaramos para os devidos fins que optamos pela NÃO realização de vistoria, referente a **CONCORRÊNCIA nº 004/2026** que tem por objeto a CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DA OBRA DE PROVISÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE VARRE-SAI/RJ, COM RECURSOS FINANCEIROS ORIUNDOS DO MINISTÉRIO DAS CIDADES, TERMOS DE COMPROMISSO Nº 992319/2025/MCIDADES/CAIXA. Declaramos que conhecemos todas as condições locais para execução do objeto, e que temos pleno conhecimento das condições e peculiaridades inerentes à natureza do trabalho, assumindo total responsabilidade ou consequência por essa omissão, que não utilizaremos deste fato para quaisquer questionamentos futuros que ensejem desavenças técnicas ou financeiras com a contratante.

____ Local____, ____ de _____ de 20____.

Nome do Representante Legal
Razão social da empresa
CPF do Representante