



TERMO DE REFERÊNCIA

1. Definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação.

O objeto da presente contratação é a execução de obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares térreas, padrão Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50, a serem edificadas no terreno municipal localizado na Rua Benjamin Constant, Quadra 23 – Área Remanescente, no Município de Santa Mercedes/SP. As unidades possuirão área construída de 53,87 m² cada, totalizando 1.077,30 m² de área construída, compostas por 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, conforme projetos arquitetônicos, complementares e memoriais técnicos fornecidos pela Administração.

A execução da obra compreenderá o fornecimento de todos os materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas, insumos, serviços preliminares, fundações, alvenaria, cobertura, revestimentos, instalações elétrica e hidrossanitária, pintura, acabamentos e demais elementos necessários para a completa entrega das unidades habitáveis, em condições de uso, inclusive com ligação aos pontos externos de rede de água, energia elétrica e esgoto.

O prazo total para execução do contrato será de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da emissão da Ordem de Serviço.

A prorrogação do contrato somente será admitida nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021 (ou art. 57 da Lei nº 8.666/93, se for o caso), de forma devidamente justificada, em razão de fatos supervenientes, imprevisíveis ou de força maior, que comprometam o andamento regular da obra.

A contratação será realizada sob o regime de empreitada por preço global, não se admitindo fracionamento do objeto.

Especificações do objeto:

ITEM	CODIGO	DESCRIÇÃO	UN.	QUANT.	VALOR UNIT. ESTIMADO (R\$)	VALOR TOTAL ESTIMADO (R\$)
1	095.016.001	CONSTRUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS MINHA CASA MINHA VIDA FNHIS SUB-50	UND	1	R\$ 3.043.501,64	R\$ 3.043.501,64

2. Fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quanto não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas.

A presente contratação tem como fundamento os **Estudos Técnicos Preliminares (ETP)** elaborados pela Secretaria Municipal de Engenharia, Obras e Serviços Urbanos,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MERCEDES
ESTADO DE SÃO PAULO**

Praça Alípio Bedaque, n.º 1406, Santa Mercedes/SP, Centro,
CEP 17.940-000 - Fone: (18) 3875-1231

E-mail: pmsmplanejamento@santamercedes.sp.gov.br

os quais evidenciam a necessidade de execução da obra para construção de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares no Município de Santa Mercedes/SP, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50.

Os estudos apontam a existência de déficit habitacional municipal, especialmente entre famílias de baixa renda, demonstrando a necessidade de implantação de unidades residenciais para atender ao direito social à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal.

O ETP analisou a viabilidade técnica, econômica, social e operacional do empreendimento, concluindo que:

- há área pública disponível e regularizada para implantação do conjunto habitacional;
- a solução construtiva proposta é adequada ao padrão exigido pelo programa federal e às normas técnicas;
- a contratação por **empreitada por preço global** é o modelo mais eficiente e econômico para o Município;
- não há viabilidade de execução direta com mão de obra própria municipal, devido à ausência de estrutura técnica, operacional e de equipamentos;
- a contratação integral da obra impede fracionamento indevido e assegura padronização construtiva.

O presente processo encontra-se alinhado às diretrizes da **Lei Federal nº 14.133/2021**, especialmente quanto aos princípios da economicidade, eficiência, planejamento, padronização e interesse público.

Este documento apresenta apenas o extrato dos Estudos Técnicos Preliminares, podendo o conteúdo integral ser acessado no processo administrativo correspondente, uma vez que não contém informações sigilosas.

3. Descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto.

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a execução completa da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares, em padrão FNHIS – Sub 50, contemplando todas as etapas necessárias para a entrega das moradias em condições plenas de uso, com infraestrutura mínima assegurada e conforme os requisitos técnicos do Programa Minha Casa Minha Vida.

- A construção será executada com materiais e técnicas que assegurem **vida útil superior a 30 anos**, conforme normas da ABNT.
- Garantia mínima de 5 anos para elementos estruturais, 3 anos para impermeabilização e 1 ano para demais itens, conforme Código Civil.
- Redução de custos futuros de manutenção pela adoção de soluções padronizadas e de fácil reposição.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MERCEDES
ESTADO DE SÃO PAULO

Praça Alípio Bedaque, n.º 1406, Santa Mercedes/SP, Centro,
CEP 17.940-000 - Fone: (18) 3875-1231

E-mail: pmsmplanejamento@santamercedes.sp.gov.br

- Possibilidade de integração futura com programas sociais de melhoria habitacional ou regularização fundiária.

4. Requisitos da contratação

A contratação pretendida terá o regime de empreitada por preço global para a construção de 20 unidades habitacionais térreas, padrão Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub 50, no Município de Santa Mercedes, com o fornecimento pela contratada de todos os serviços, materiais e equipamentos necessários à execução da obra.

Para evitar maiores riscos em relação à capacidade da empresa contratada de executar a obra, além dos documentos previstos na Lei 14.133/2021 visando a demonstração da habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e social, deve ser prevista no edital as seguintes exigências de qualificação técnica e econômico-financeira, visando demonstrar a execução de obra semelhante anteriormente, tanto pela empresa, quanto pelo responsável técnico, observância das condições legais para a execução da obra, bem como que a empresa possui condições financeiras mínimas:

Qualificação técnica:

1. Indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico, todos adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;
2. Prova de registro ou inscrição junto ao CREA, CAU ou outro Conselho competente, da empresa e de seu(s) responsável(is) técnico(s), dentro do seu prazo de validade;
3. Prova de aptidão para o desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto desta licitação, por meio da apresentação de atestado (s) emitidos pelo conselho profissional competente, quando for o caso, no qual se indique que a empresa já prestou os serviços.
4. Em caso de não emissão do atestado ou certidão pelo Conselho competente, o atestado pode ser emitido pelo sujeito a quem o serviço foi prestado.
 - 4.1- O (s) atestado (s) deverá (ão) estar necessariamente em nome do licitante e indicar, no mínimo, para execução da obra e serviços objeto deste Edital, a execução de 50% da(s) parcelas de maior relevância definidas pelo Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de Santa Mercedes.
5. Em caso de apresentação por licitante de atestado de desempenho anterior emitido em favor de consórcio do qual tenha feito parte, se o atestado ou o contrato de constituição do consórcio não identificar a atividade desempenhada por cada consorciado individualmente, serão adotados os seguintes critérios na avaliação de sua qualificação técnica:
 - a) caso o atestado tenha sido emitido em favor de consórcio homogêneo, as experiências atestadas deverão ser reconhecidas para cada empresa consorciada na proporção quantitativa de sua participação no consórcio, salvo nas licitações para contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, em que todas as experiências atestadas deverão ser reconhecidas para cada uma das empresas consorciadas;
 - b) caso o atestado tenha sido emitido em favor de consórcio heterogêneo, as



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MERCEDES
ESTADO DE SÃO PAULO**

Praça Alípio Bedaque, n.º 1406, Santa Mercedes/SP, Centro,
CEP 17.940-000 - Fone: (18) 3875-1231

E-mail: pmsmplanejamento@santamercedes.sp.gov.br

experiências atestadas deverão ser reconhecidas para cada consorciado de acordo com os respectivos campos de atuação, inclusive nas licitações para contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual.

5.1 Na hipótese do item anterior, para fins de comprovação do percentual de participação do consorciado, caso este não conste expressamente do atestado ou da certidão, deverá ser juntada ao atestado ou à certidão cópia do instrumento de constituição do consórcio.

6. Comprovação de que o profissional executou ou participou de execução de obras e serviços de engenharia semelhantes ao objeto desta licitação, mediante a apresentação de um dos seguintes documentos:

a) das próprias ARTs registradas (observadas as regras relativas ao registro, baixa, cancelamento e anulação) ou

b) da Certidão de Acervo Técnico-CAT ou

c) de Atestado expedido por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente registrado junto ao conselho profissional competente, acompanhado de declaração (art. 57 da Resolução CONFEA nº 1.025/09)

6.1 - As parcelas de maior relevância, nos termos da Súmula 23 do E. Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, são as estabelecidas pelo Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de Santa Mercedes, exigindo-se o quantitativo de 50%, nos termos do art. 67, § 2º, da Lei 14.133/2021.

7. Os profissionais indicados pelo proponente para fins de comprovação de suas qualificações técnicas deverão participar da execução da obra objeto desta licitação;

8. (FACULTATIVO) Atestado de vistoria técnica emitido pela Prefeitura Municipal de Santa Mercedes ou declaração do proponente atestando que conhece todas as informações e condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da contratação.

Qualificação econômico-financeira:

1. Comprovação da boa situação financeira da empresa mediante obtenção de índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), iguais ou superiores a 1 (um), obtidos pela aplicação das seguintes fórmulas:

$$LG = \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a longo prazo}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$$
$$SG = \frac{\text{Ativo Total}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$$

$$LC = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

2. Comprovação de Capital ou patrimônio líquido mínimo registrado e integralizado de 10% do valor total estimado da contratação, comprovado mediante apresentação do último instrumento de alteração contratual ou, em se tratando de patrimônio líquido, através do último balanço patrimonial.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MERCEDES
ESTADO DE SÃO PAULO**

Praça Alípio Bedaque, n.º 1406, Santa Mercedes/SP, Centro,
CEP 17.940-000 - Fone: (18) 3875-1231

E-mail: pmsmplanejamento@santamercedes.sp.gov.br

3. Em caso de participação de empresas reunidas em consórcio, o montante exigido no item 2 será acrescido de 30% sobre o valor nele exigido para o licitante individual, salvo se o consórcio for composto exclusivamente de microempresas e empresas de pequeno porte.

4. O atendimento dos índices econômicos previstos no item 1 deverá ser atestado mediante declaração assinada por profissional habilitado da área contábil, apresentada pelo fornecedor.

Ademais, aplica-se à contratação as disposições constantes no art. 92 da Lei 14.133/2021 e supletivamente as normas de direito privado, nos termos do art. 89 da mesma Lei.

5. Modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento

A execução do contrato terá como finalidade a construção de 20 (vinte) unidades habitacionais, conforme especificações técnicas, cronograma físico-financeiro e demais condições estabelecidas no edital e seus anexos, garantindo a entrega do objeto em plena conformidade com os resultados pretendidos pela Administração Pública.

6. Modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade

A gestão do contrato será feita pelo gestor designado pela Administração, auxiliado pelo fiscal técnico também designado, devendo a fiscalização técnica avaliar os resultados pretendidos com a contratação.

7. Critérios de medição e de pagamento

8. Forma e critérios de seleção do fornecedor

A seleção do fornecedor se dará pelo menor valor ofertado na Concorrência Eletrônica, cujo item atenda os requisitos e descritivos do edital, nos termos do art. 29, da Lei nº 14.133/2021.

9. Estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado (visando preservar o sigilo do valor de referência)

O valor estimado total da contratação é de R\$ 3.043.501,64

Trata-se de solicitação de informação de recursos orçamentários para, nos termos do art. 6º, inciso XXIII, alínea "j" c/c art. 18, todos da Lei n.º 14.133, de 2021, proceder abertura de certame licitatório objetivando contratação de empresa especializada para construção de 20 unidades habitacionais, tendo em vista Termo de Compromisso firmado entre essa municipalidade, o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal, no âmbito do



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MERCEDES
ESTADO DE SÃO PAULO**

Praça Alípio Bedaque, n.º 1406, Santa Mercedes/SP, Centro,
CEP 17.940-000 - Fone: (18) 3875-1231

E-mail: pmsmplanejamento@santamercedes.sp.gov.br

Programa Minha Casa Minha Vida. Analisando-se as cláusulas do sobredito termo de convênio, chega-se à conclusão de que a municipalidade de Santa Mercedes/SP atuará, nesse caso, como mera intermediária de recursos, eis que o produto final, qual seja: as unidades residenciais, será entregue às famílias beneficiadas pelo referenciado programa governamental que, diga-se, é de titularidade do Governo Federal. Como tais edificações não se incorporarão ao patrimônio desse Município, é caso de reconhecimento extraorçamentário tanto dos recursos que financiarão tais gastos quanto as próprias despesas daí decorrentes.

17.2 - Os recursos em questão devem ser reconhecidos à margem da Lei Orçamentária Anual e, portanto, contabilizados de forma extraorçamentária em rubrica própria, tanto as entradas como as saídas

Adequação Orçamentária

A contratação pretendida possui previsão no orçamento da Prefeitura Municipal de Santa Mercedes/SP para o exercício de 2026, na seguinte ficha orçamentária:

Unidade Orçamentária 02 04 02

Categoria Econômica: Despesa de Capital / Funcional Programática: 4.4.90.51.00 /

Valor Total do Repasse Federal: 2.800.000,00.

Execução Estimada do Repasse Federal até 31/12/2026: R\$ 1.358.276,91 (ficha 171)

Valor total do Recurso Próprio: R\$ 243.501,64

Execução Estimada do Recursos Próprio até 31/12/2026: R\$ 121.151,16 (ficha 172)

Valor Total Estimado da Obra: R\$ 3.043.501,64

Valor Total Estimado da Execução até 31/12/2026: R\$ 1.479.428,07

**RUI ANDRÉ DOMINGOS DA SILVA
SECRETARIO MUNICIPAL DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
URBANOS**