TERMO DE REFERÊNCIA

MANUTENÇÃO DO TELHADO DO PALACETE SCARPA

Processo SEI	3552205.404.00090330/2026-74
Requisição	SC nº 3252/2026 - código de serviço 000.00001.2528
Contratante	Município de Sorocaba - Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB
Local da execução	Palacete Scarpa - Rua Souza Pereira, nº 448, Centro, Sorocaba/SP
Natureza	Serviço comum de engenharia, por escopo
Regime de execução	Empreitada por preço unitário
Critério de seleção	Menor preço global, respeitados os preços e quantitativos de referência
Valor máximo estimado	R$ 80.000,00, com BDI de 23%
Prazo de execução	60 dias contados da Ordem de Início dos Serviços
Vigência estimada	60 dias, contados da assinatura/ordem contratual, sem prejuízo de prorrogação legal quando cabível

1. APRESENTAÇÃO

O presente Termo de Referência contém os elementos necessários à CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA DE MANUTENÇÃO CORRETIVA E PREVENTIVA DO TELHADO DO PALACETE SCARPA.

O documento visa estabelecer a natureza, a abrangência, as responsabilidades e as condições para execução dos serviços, contemplando o escopo da contratação, as especificações técnicas, os requisitos de qualificação técnica, os critérios e condições necessários à execução e ao acompanhamento dos serviços, bem como as normas técnicas e a legislação vigente, visando assegurar a adequada execução do objeto e o alcance dos resultados pretendidos.

2. OBJETO

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA DE MANUTENÇÃO CORRETIVA E PREVENTIVA DO TELHADO DO PALACETE SCARPA, imóvel tombado, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, andaimes, ferramentas, equipamentos de proteção coletiva e individual, transporte, limpeza, remoção e destinação adequada dos resíduos e demais recursos necessários à execução integral dos serviços, conforme as condições estabelecidas neste Termo de Referência, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos anexos.

A contratação compreende as intervenções necessárias à recuperação das condições de estanqueidade, segurança e desempenho da cobertura, incluindo a retirada das telhas existentes, a avaliação das condições efetivamente encontradas após o destelhamento, o reaproveitamento das peças tecnicamente passíveis de reutilização e a substituição daquelas que não apresentarem condições adequadas de aproveitamento, bem como as intervenções necessárias no madeiramento e nos demais componentes previstos neste Termo de Referência.

Os serviços deverão ser executados de forma a preservar sempre que tecnicamente viável e compatível com as intervenções necessárias, as características construtivas originais e os elementos historicamente relevantes do imóvel, observadas as exigências condicionantes e as orientações aplicáveis do órgão municipal de proteção do patrimônio, quando incidentes.

3. FUNDAMENTAÇÃO E ENQUADRAMENTO

A necessidade está caracterizada no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Levantamento de Demandas. O objeto enquadra-se, como serviço comum de engenharia, nos termos do art. 6º, inciso XXI, alínea 'a', da Lei nº 14.133/2021, por consistir em ações de manutenção e adequação de bem imóvel com preservação de suas características originais.

O valor estimado de R$ 80.000,00 é inferior ao limite de R$ 130.984,20 vigente em 2026 para a hipótese do art. 75, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, conforme Decreto Federal nº 12.807/2025. Dessa forma, a contratação poderá ser processada por contratação direta por dispensa de licitação em razão do valor, desde que atendidos os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, especialmente os previstos no art. 72 e no art. 75, § 1º, bem como as disposições relativas à divulgação previstas no § 3º do art. 75 e a regulamentação municipal aplicável.

4. QUANTIDADE E ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Os serviços e quantitativos de referência são os constantes da planilha orçamentária anexada e do memorial de cálculo, elaborados com base na Tabela SIURB-SP, data-base janeiro/2026, sem desoneração. Os quantitativos apresentados possuem caráter estimativo e foram estabelecidos para fins de planejamento e composição do orçamento da contratação, considerando as informações disponíveis sobre as condições da cobertura. Eventuais ajustes nos quantitativos, decorrentes das condições efetivamente constatadas durante a execução, deverão observar as disposições deste Termo de Referência e da legislação aplicável.

A remuneração ficará condicionada aos serviços efetivamente executados, medidos e aceitos pela fiscalização, observados os preços unitários contratados e os limites quantitativos estabelecidos na planilha orçamentária e no instrumento contratual.

Grupo	Código	Serviço	Un.	Qtde	PU c/ BDI	Total c/ BDI
Cobertura/ Telhas	06-060-020	Retirada de telhas de barro cozido ou vidro[1] - tipo francesa	m²	354,96	R$ 15,93	R$ 5.653,98
Cobertura/ Telhas	06-002-099	Subcobertura com folha de alumínio[2]	m²	354,96	R$ 18,09	R$ 6.422,40
Cobertura/ Telhas	06-070-020	Recolocação de telhas de barro cozido ou vidro[3] - tipo francesa	m²	195,23	R$ 51,82	R$ 10.116,70
Cobertura/ Telhas	06-002-005	Telhas de barro cozido[4] - tipo francesa	m²	159,73	R$ 134,21	R$ 21.436,88
Cumeeiras /Espigões	06-060-040	Retirada de cumeeiras ou espigões de barro cozido ou vidro em geral[5]	m	50,50	R$ 9,56	R$ 482,63
Cumeeiras /Espigões	06-002-051	Cumeeira ou espigão para telhas paulista, plan e francesa - barro ou vidro[6]	m	50,50	R$ 51,81	R$ 2.616,28
Madeiramento	06-060-010	Retirada parcial de madeiramento de telhado -	m	1.171,37	R$ 0,74	R$ 864,47

[1] 100% da área do telhado.
[2] 100% da área do telhado.
[3] Valor aproximado de 55% da área do telhado.
[4] Valor aproximado de 45% da área do telhado.
[5] Retirada, triagem e reaproveitamento das peças existentes, com fornecimento de novas peças quando necessário.
[6] Retirada, triagem e reaproveitamento das peças existentes, com fornecimento de novas peças quando necessário.

Grupo	Código	Serviço	Un.	Qtde	PU c/ BDI	Total c/ BDI
		ripas[7]				
Madeiramento	06-070-010	Recolocação parcial de madeiramento de telhado - ripas[8]	m	878,53	R$ 3,69	R$ 3.241,76
Madeiramento	06-080-010	Madeiramento de telhado, padrão peroba[9] - ripas 1,5x5cm	m	292,84	R$ 10,54	R$ 3.086,88
Madeiramento	06-060-011	Retirada parcial de madeiramento de telhado - caibros[10]	m	63,80	R$ 4,42	R$ 281,71
Madeiramento	06-080-012	Madeiramento de telhado, padrão peroba - caibros 5x6cm[11]	m	63,80	R$ 31,43	R$ 2.004,94
Madeiramento	15-002-040	Líquido imunizante para madeira a base de piretroide dissolvido em isoparafina - com aplicação[12]	m²	52,10	R$ 46,64	R$ 2.430,26
Calhas/ Rufos	10-050-032	Demolição de calhas, rufos ou rincões em chapa metálica[13]	m	116,88	R$ 7,33	R$ 856,82
Calhas / Rufos	10-011-002	Calha em chapa de aço galvanizado n.24 - desenvolvimento 50cm[14]	m	70,72	R$ 154,65	R$ 10.936,70
Calhas / Rufos	10-011-031	Rufo em chapa de aço galvanizado n.24 - desenvolvimento 25cm[15]	m	37,40	R$ 63,82	R$ 2.387,04
Calhas /	10-011-033	Rufo em chapa de aço	m	8,76	R$ 130,01	R$ 1.138,90

[7] 100% das ripas.
[8] Valor aproximado de 75% do total.
[9] Valor aproximado de 25% do total.
[10] Somente caibros danificados.
[11] Valor de aproximadamente 9% do total.
[12] Ripas e caibros novos.
[13] Inspeção e remoção de todas as calhas e rufos para substituição, preservação e reaproveitamento de peças.
[14] Total de calhas.
[15] Total de rufos de parede e pequenas áreas.

Grupo	Código	Serviço	Un.	Qtde	PU c/ BDI	Total c/ BDI
Rufos		galvanizado n.24 - desenvolvimento 50cm[16]				
Calhas / Rufos	15-003-004	Tinta betuminosa - interior de calhas, rufos e rincões metálicos[17]	m	116,88	R$ 13,91	R$ 1.625,95
Águas pluviais	10-090-001	Desentupimento de ramais de esgoto ou águas pluviais[18]	m	64,00	R$ 18,92	R$ 1.210,71
Águas pluviais	10-050-033	Demolição de condutores aparentes[19]	m	32,00	R$ 4,77	R$ 152,72
Águas pluviais	10-012-016	Condutor em tubo de pvc rígido, ponta e bolsa - 100mm (4")[20]	m	32,00	R$ 57,88	R$ 1.852,28
Apoio / Acesso	17-045-001	Andaimes metálicos - fornecimento	m³ x mês	72,00	R$ 12,82	R$ 922,80
Apoio / Acesso	17-045-002	Andaimes metálicos - montagem e desmontagem	m³	36,00	R$ 7,70	R$ 277,20
TOTAL						**R$ 80.000,00**

[16] Total de rincão.
[17] Todas as calhas e rufos.
[18] Somente os ramais que não serão trocados – 4 ramais da fachada.
[19] Troca de dois ramais da fachada posterior do edifício.
[20] Troca de dois ramais da fachada posterior do edifício.

5. DESCRIÇÃO TÉCNICA DOS SERVIÇOS

A delimitação da área de intervenção, bem como a identificação dos principais elementos da cobertura, encontra-se representada nas plantas, vistas aéreas e memoriais de cálculo constantes do Estudo Técnico Preliminar e dos demais documentos técnicos integrantes do processo. Os serviços deverão ser executados conforme as condições, quantitativos de referência e especificações estabelecidas neste Termo de Referência.

5.1 Cobertura e telhas

A área de cobertura objeto da intervenção corresponde a aproximadamente 354,96 m², conforme levantamento e memória de cálculo constantes do Estudo Técnico Preliminar. Os serviços de cobertura e telhamento deverão compreender a retirada, triagem, reaproveitamento e substituição das peças, conforme suas condições técnicas efetivamente constatadas durante a execução.

• retirar cuidadosamente as telhas francesas da área de cobertura, estimada em 354,96 m², adotando procedimentos que minimizem quebras e danos durante o destelhamento, e realizar a triagem das peças, separando aquelas que apresentarem condições técnicas de reaproveitamento. Para fins de planejamento e orçamento, estima-se o reaproveitamento de aproximadamente 55% das telhas existentes, correspondente a 195,23 m², sujeito à confirmação após o destelhamento e a triagem das peças;

• proteger provisoriamente os ambientes internos contra chuvas e intempéries durante os períodos em que a cobertura estiver aberta, mediante utilização de sistemas de proteção provisória adequados às condições do imóvel e às características dos serviços;

• instalar subcobertura com folha de alumínio em toda a área prevista, estimada em 354,96 m², observando transpasse, sistemas de fixação e arremates compatíveis com o sistema de cobertura;

• recolocar as telhas francesas consideradas tecnicamente aptas ao reaproveitamento e fornecer e instalar telhas novas compatíveis com as existentes, considerando-se, para fins de planejamento e orçamento, a substituição estimada de aproximadamente 45% das telhas existentes, correspondente a 159,73 m², preservando as características de geometria, dimensões, encaixe, alinhamento, aparência e desempenho necessárias à recomposição da cobertura;

• os quantitativos de telhas a serem reaproveitadas e substituídas serão confirmados após o destelhamento e a triagem das peças, de acordo com as condições efetivamente constatadas, mediante acompanhamento da fiscalização e observados os limites e condições estabelecidos na contratação;

• executar os serviços por planos ou trechos compatíveis com as condições de proteção do imóvel, vedada a abertura simultânea e desnecessária de grandes áreas da cobertura e reduzindo a exposição dos ambientes internos às intempéries.

5.2 Cumeeiras e espigões

As intervenções em cumeeiras e espigões abrangerão extensão estimada de 50,50 m, conforme levantamento e memória de cálculo constantes do Estudo Técnico Preliminar, devendo ser preservadas e reaproveitadas as peças que apresentarem condições técnicas adequadas.

• retirar cuidadosamente as peças existentes de cumeeira e espigões, em extensão estimada de 50,50 m, realizando a triagem das peças e o reaproveitamento daquelas que apresentarem condições técnicas adequadas;

• recompor a cumeeira e os espigões com as peças reaproveitáveis e, quando necessário, fornecer e instalar peças novas e compatíveis com as telhas francesas e com as características da cobertura existente, garantindo adequado encaixe, alinhamento, acabamento e estanqueidade;

• executar os serviços em conformidade com as características construtivas existentes, respeitando as orientações do CMDP, quando aplicáveis.

5.3 Madeiramento

• retirar cuidadosamente o ripado existente, em extensão estimada de 1.171,37 m, necessário à execução da subcobertura com folha de alumínio, adotando procedimentos que minimizem quebras e danos às peças, realizando a triagem das peças, sob acompanhamento da fiscalização, quanto às condições técnicas de reaproveitamento;

• para fins de planejamento e orçamento, considera-se o reaproveitamento estimado de aproximadamente 75% das ripas existentes, correspondente a aproximadamente 878,53 m, sujeito à confirmação após a retirada e a triagem das peças, conforme suas condições técnicas efetivamente constatadas, devendo a seleção das peças destinadas ao reaproveitamento ou descarte ser realizada com acompanhamento e ciência da fiscalização;

• as peças retiradas deverão ser separadas e disponibilizadas para avaliação da fiscalização, não sendo permitido seu descarte ou remoção do local sem a respectiva autorização, ressalvados os resíduos sem possibilidade de reaproveitamento cuja destinação esteja previamente definida;

• reaproveitar as peças que, após avaliação, apresentarem condições adequadas de integridade e utilização, e substituir aquelas que apresentarem deterioração, perda de seção, ataque de agentes xilófagos, deformações ou outras condições que comprometam seu desempenho, utilizando madeira compatível com as especificações da planilha orçamentária;

• a necessidade de substituição de peças do madeiramento deverá ser comprovada pelas condições efetivamente constatadas durante a execução, ficando os quantitativos sujeitos à medição e aceitação pela fiscalização, observados os limites e condições contratuais;

• executar a recomposição e fixação do ripado e das demais peças substituídas de modo a garantir alinhamento, nivelamento, estabilidade e adequado apoio das telhas, preservando, sempre que tecnicamente viável, as características construtivas existentes;

• aplicar líquido imunizante para tratamento do madeiramento nas superfícies previstas, observando o preparo das peças, condições de aplicação, tempo de secagem, medidas de segurança e demais instruções do fabricante;

• não alterar, remover ou substituir soluções construtivas ou elementos de interesse histórico que não estejam contemplados no escopo, salvo mediante autorização expressa da fiscalização e, quando aplicável, observadas as orientações do CMDP.

5.4 Calhas, rufos, rincões e águas pluviais

• realizar a inspeção das calhas, rufos, rincões, condutores e demais componentes do sistema de captação e condução de águas pluviais, identificando trechos danificados, deteriorados ou sem condições adequadas de reaproveitamento;

• demolir e remover somente os trechos indicados para substituição, preservando e acondicionando as peças que apresentarem condições técnicas de reaproveitamento, de modo a evitar danos aos elementos existentes e aos componentes adjacentes;

• executar e instalar calhas e rufos em chapa galvanizada nº 24 nos desenvolvimentos e extensões previstos na planilha orçamentária, observando dimensões, caimentos, sobreposições, fixações, emendas e arremates adequados às características da cobertura existente;

• executar os rincões e respectivos arremates necessários à adequada captação e condução das águas pluviais, preservando, sempre que tecnicamente viável, os elementos existentes em condições de reaproveitamento;

• realizar, nas peças reaproveitadas, os serviços necessários de limpeza, desobstrução, reparos, recomposição, recolocação, soldagem, rebitagem, ajustes, fixação e arremates, de modo a restabelecer suas condições adequadas de funcionamento e estanqueidade;

• preparar adequadamente as superfícies internas das calhas e demais componentes metálicos previstos e aplicar tinta betuminosa nas extensões indicadas na planilha orçamentária, observando as recomendações do fabricante quanto ao reparo da superfície, aplicação e condições de cura;

• desobstruir e limpar os ramais, canaletas, calhas e pontos de captação existentes, removendo resíduos e materiais que possam comprometer o livre escoamento das águas pluviais;

• fornecer e instalar o trecho de condutor em PVC rígido, diâmetro nominal de 100 mm indicado na planilha orçamentária, incluindo conexões, fixações, emendas e demais acessórios necessários ao seu adequado funcionamento e integração ao sistema existente;

• executar os serviços de modo a assegurar continuidade, caimento adequado e livre escoamento das águas pluviais, evitando pontos de acúmulo, extravasamento e infiltrações decorrentes de falhas de execução;

• após a conclusão dos serviços, realizar teste de escoamento e inspeção visual das calhas, rufos, rincões, condutores, emendas e arremates, verificando a adequada condução das águas e a inexistência de vazamentos ou pontos aparentes de infiltração, com correção, pela contratada, de eventuais falhas identificadas.

5.5 Andaimes, proteção e acesso

• fornecer, montar, manter, inspecionar e desmontar, ao término dos serviços, os andaimes, plataformas de trabalho, escadas, passarelas e demais meios de acesso e apoio necessários à execução segura dos serviços, dimensionados e instalados de acordo com as características do local e as atividades a serem realizadas;

• observar integralmente a NR-18, NR-35 e demais normas regulamentadoras e normas técnicas de segurança aplicáveis, incluindo as disposições relativas à montagem, utilização, inspeção, estabilidade e acesso dos sistemas de trabalho em altura;

• adotar medidas de proteção coletiva contra quedas de pessoas e materiais, incluindo guarda-corpos, rodapés, plataformas, telas ou outros dispositivos adequados, conforme os riscos identificados e as condições do local;

• manter as áreas de trabalho devidamente isoladas, sinalizadas e protegidas, impedindo o acesso de pessoas não autorizadas e reduzindo os riscos decorrentes de circulação de trabalhadores, movimentação de materiais e execução dos serviços em geral;

• adotar medidas para evitar a queda, projeção ou desprendimento de ferramentas, materiais, resíduos e componentes da cobertura, especialmente sobre as áreas de circulação, ambientes ocupados e elementos do imóvel que possam ser danificados;

• compete à contratada fornecer os equipamentos de proteção individual e coletiva, bem como orientar e exigir sua utilização pelos trabalhadores, em conformidade com os riscos e as atividades desenvolvidas;

• o acesso e a execução dos serviços somente poderão ocorrer mediante adoção das medidas de segurança previstas nas normas aplicáveis, sendo de responsabilidade da contratada a manutenção das condições seguras de trabalho durante toda a execução.

6. PRESERVAÇÃO DO BEM TOMBADO

O Palacete Scarpa é tombado em caráter definitivo, grau de preservação 02, pelo Decreto Municipal nº 20.884/2013. A condição de bem tombado deverá ser considerada na execução dos serviços, com adoção das medidas necessárias à preservação de suas características e elementos de interesse histórico, sem que isso implique, por si só, exigência de contratação de empresa especializada em restauro ou de comprovação de experiência anterior em imóvel tombado.

O escopo da contratação consiste em manutenção da cobertura existente, com retirada e recolocação das telhas, a substituição parcial por peças do mesmo modelo, intervenções pontuais no madeiramento e manutenção dos sistemas de calhas, rufos, rincões e águas pluviais, sem alteração substancial da concepção arquitetônica e das características construtivas do telhado.

A contratada deverá observar as condições decorrentes do tombamento e as orientações do órgão municipal responsável pela proteção do patrimônio. Qualquer situação que ultrapasse o escopo de manutenção previsto ou que implique alteração de material, técnica, geometria, configuração ou aparência deverá ser previamente submetida à Administração e, quando exigido, ao CMDP.

As peças e elementos retirados que apresentem potencial de valor histórico, interesse para preservação ou possibilidade de reaproveitamento deverão ser separados, identificados e mantidos adequadamente à disposição da fiscalização, não podendo ser descartados ou removidos sem sua ciência e autorização quanto à respectiva destinação.

7. PRAZOS

O prazo para execução dos serviços será de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da emissão da Ordem de Início dos Serviços, conforme cronograma físico-financeiro integrante da contratação. A vigência contratual estimada será de 60 (sessenta) dias, de modo a contemplar mobilização, execução, recebimento e demais providências administrativas, sendo estabelecidas conforme instrumento contratual, admitidas as prorrogações legalmente cabíveis, desde que devidamente justificadas e formalizadas.

A contratada deverá apresentar, em até 5 (cinco) dias corridos contados da emissão da Ordem de Início dos Serviços, cronograma executivo detalhado compatível com o cronograma físico-financeiro, contemplando as principais etapas, frentes de trabalho e respectivas previsões de execução.

O documento de responsabilidade técnica, ART/RRT de execução, deverá ser apresentado pela contratada antes do início efetivo dos serviços, devidamente registrado no conselho profissional competente e compatível com o objeto contratado, permanecendo disponível para consulta da fiscalização durante a execução.

8. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

Grupo	Total c/ BDI	1º-30º dia	R$	31º-60º dia	R$	Total
Cobertura / Telhas	R$ 43.629,95	45%	R$ 19.633,48	55%	R$ 23.996,47	100%
Cumeeiras / Espigões	R$ 3.098,92	20%	R$ 619,78	80%	R$ 2.479,14	100%
Madeiramento	R$ 11.910,01	70%	R$ 8.337,01	30%	R$ 3.573,00	100%
Calhas / Rufos	R$ 16.945,42	15%	R$ 2.541,81	85%	R$ 14.403,61	100%
Águas pluviais	R$ 3.215,71	40%	R$ 1.286,28	60%	R$ 1.929,43	100%
Apoio / Acesso	R$ 1.199,99	60%	R$ 719,99	40%	R$ 480,00	100%
TOTAL	**R$ 80.000,00**	**41,67%**	**R$ 33.138,36**	**58,33%**	**R$ 46.861,64**	**100%**

9. MODELO DE EXECUÇÃO

A execução do objeto será realizada sob o regime de empreitada por preço unitário, considerando-se os quantitativos estimados na planilha orçamentária e a possibilidade de ajustes decorrentes das condições efetivamente constatadas durante a execução.

A seleção da proposta observará o menor preço global, desde que atendidos integralmente os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e nos demais documentos da contratação, bem como demonstrada a compatibilidade dos preços ofertados com os referenciais adotados pela Administração, observadas as disposições aplicáveis à contratação direta por dispensa de licitação em razão do valor.

A medição e o pagamento serão realizados com base nos serviços efetivamente executados, medidos e aceitos pela fiscalização, observados os respectivos preços unitários contratados e os quantitativos e limites estabelecidos no instrumento contratual.

A execução de serviços não previstos, a alteração das especificações ou o acréscimo de quantitativos dependerão de prévia autorização formal da Administração e deverão observar as hipóteses, os limites e as demais condições estabelecidos na Lei nº 14.133/2021 e no instrumento contratual, não sendo admitida execução de serviços adicionais por iniciativa da contratada sem a correspondente autorização.

10. REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

A empresa a ser contratada deverá comprovar o atendimento aos requisitos de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista aplicáveis, nos termos da Lei 14.133/2021 e da regulamentação municipal pertinente.

Quanto à qualificação técnica, deverão ser observados os seguintes requisitos:

• comprovação de registro ou inscrição da pessoa jurídica e do responsável técnico na entidade profissional competente (CREA ou CAU), quando exigível, conforme as atribuições profissionais relacionadas ao objeto;

• comprovação de que a empresa dispõe de responsável técnico habilitado para a execução dos serviços, mediante documentação admitida pela legislação aplicável;

• apresentação de atestado(s) de capacidade técnico-operacional, emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, que demonstre(m) a execução anterior de serviços de características semelhantes e de complexidade tecnológica e operacional compatível com o objeto, relacionados às parcelas de maior relevância ou valor significativo da contratação, conforme definido na documentação técnica do processo, observadas as disposições do art. 67 da Lei nº 14.133/2021;

• comprovação da qualificação técnico-profissional do responsável técnico, quando cabível, mediante documentação emitida ou registrada pela entidade profissional competente, inclusive CAT ou documento equivalente, relativa à execução de serviços correspondentes às parcelas de maior relevância ou valor significativo do objeto, previamente definidas na documentação da contratação; ;

• os requisitos de qualificação técnica deverão guardar pertinência e proporcionalidade com o objeto contratado, não será exigida experiência anterior específica em imóvel tombado, conservação patrimonial ou restauração de bens históricos, considerando que o objeto se restringe à manutenção de cobertura existente com emprego de técnicas usuais de engenharia e substituição pontual por materiais equivalentes;

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Constituem obrigações da contratada:

• executar integralmente o objeto em conformidade com este Termo de Referência, seus anexos, as especificações técnicas, as normas aplicáveis e as determinações da fiscalização;

• manter, durante a execução, responsável técnico habilitado e equipe compatível com a natureza e o volume dos serviços, cabendo ao responsável técnico acompanhar a execução, orientar tecnicamente a equipe e responder pelos serviços realizados, nos limites de suas atribuições profissionais;

• fornecer, por sua conta e responsabilidade, todos os materiais, equipamentos, ferramentas, EPIs, EPCs, andaimes, meios de acesso necessários à execução dos serviços;

• proteger o imóvel, seus elementos construtivos, mobiliário, usuários, trabalhadores, pedestres e bens existentes, prevenindo danos decorrentes da execução;

• comunicar imediatamente à fiscalização qualquer condição não identificada previamente, deterioração, dano, interferência ou situação de risco constatada durante a execução, especialmente após o destelhamento ou durante a inspeção do madeiramento, abstendo-se de executar intervenções que extrapolem o escopo contratado sem devida autorização;

• manter as áreas de trabalho limpas, organizadas e devidamente protegidas, realizando periodicamente a remoção de resíduos e materiais inservíveis e sua destinação adequada;

• reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, os serviços executados em desacordo com as especificações ou que apresentem vícios, defeitos ou incorreções imputáveis à execução, sem prejuízo das demais responsabilidades previstas no contrato;

• cumprir integralmente as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, ambientais e de segurança e saúde do trabalho, aplicáveis às atividades desenvolvidas;

• manter válidos e disponíveis, durante a execução, os documentos relativos à responsabilidade técnica pelos serviços, conforme exigido pela legislação e respectivos conselhos profissionais;

• apresentar à fiscalização registros fotográficos das condições anteriores, durante e após a execução das principais etapas, especialmente do destelhamento, triagem e reaproveitamento das telhas e peças de madeira, intervenções no madeiramento, instalação da subcobertura e sua recomposição, vinculados às respectivas medições quando aplicável.

12. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Constituem obrigações da contratante:

• disponibilizar à contratada o acesso ao local de execução e os documentos e informações técnicas disponíveis, que sejam necessários ao desenvolvimento dos serviços;

• designar gestor e fiscal técnico, nos termos da legislação aplicável, competindo à fiscalização acompanhar a execução, verificar a conformidade dos serviços e registrar as ocorrências pertinentes;

• analisar e deliberar sobre situações imprevistas ou condições que possam interferir na execução do objeto, submetendo-as ao CMDP ou ao órgão competente quando a matéria assim o exigir;

• realizar as medições dos serviços executados, proceder ao recebimento do objeto e efetuar os pagamentos devidos, observadas as condições estabelecidas no contrato;

• comunicar formalmente à contratada as inconformidades identificadas na execução, estabelecendo, quando cabível, prazo para sua correção.

13. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

A gestão da contratação será exercida pela SEHAB, e a fiscalização técnica será realizada por servidor formalmente designado, preferencialmente profissional legalmente habilitado na área de engenharia ou arquitetura, conforme a natureza dos serviços.

O fiscal acompanhará a execução, verificando a conformidade dos serviços quanto às quantidades, qualidade, condições de segurança, materiais empregados, registros fotográficos, planilha orçamentária, cronograma e as orientações aplicáveis à preservação do imóvel.

As comunicações, determinações e autorizações relacionadas à execução deverão ser formalizadas e registradas por escrito no processo administrativo ou em instrumento oficialmente adotado pela Administração.

A atuação da fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da contratada pela execução dos serviços e pelo cumprimento das obrigações assumidas.

14. MEDIÇÃO E PAGAMENTO

As medições serão realizadas mensalmente, correspondentes aos dois períodos do cronograma físico-financeiro, considerando exclusivamente serviços efetivamente executados, conferidos e aceitos pela fiscalização. A primeira medição abrangerá o período do 1º ao 30º dia de execução e a segunda, do 31º ao 60º dia, não sendo devido pagamento por serviços ou quantitativos previstos no cronograma que não tenham sido efetivamente executados e aceitos.

A contratada deverá apresentar relatório de medição contendo a discriminação dos serviços executados, memória de cálculo dos quantitativos, registros fotográficos e cronograma físico atualizado, acompanhado da documentação fiscal e demais documentos exigidos pela Secretaria da Fazenda.

O pagamento será efetuado após a conferência e o ateste da fiscalização, observados os procedimentos e o fluxo financeiro municipal vigente.

O valor estimado de R$ 80.000,00 constitui referência para a contratação e limite orçamentário; sendo o valor contratual aquele resultante da proposta selecionada no procedimento de contratação direta. O valor efetivamente pago corresponderá aos serviços e quantitativos efetivamente executados, medidos e aceitos, observados os preços unitários contratados e os limites estabelecidos no instrumento contratual.

15. RECEBIMENTO E GARANTIA

O recebimento provisório ocorrerá após a conclusão dos serviços, mediante termo detalhado elaborado pela fiscalização e entrega da documentação técnica final prevista na contratação. O recebimento definitivo ocorrerá após a verificação do atendimento das condições estabelecidas no instrumento contratual, observado o disposto no art. 140 da Lei nº 14.133/2021 e na regulamentação municipal aplicável.

O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade da contratada pela solidez e segurança dos serviços executados, nem a responsabilidade pela adequada execução do objeto, nos limites estabelecidos pela legislação aplicável e pelo instrumento contratual.

A contratada deverá, às suas expensas, reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir os serviços que apresentem vícios, defeitos ou incorreções decorrentes da execução ou dos materiais

empregados, observados os prazos e as condições de garantia estabelecidos na legislação aplicável, nas normas técnicas, no instrumento contratual e pelos fabricantes dos materiais, quando cabível.

Sem prejuízo das responsabilidades previstas neste Termo de Referência, serão observados os prazos de garantia e de responsabilidade legal especificamente aplicáveis à natureza dos serviços executados, inclusive aqueles previstos no Código Civil e na Lei nº 14.133/2021, quando presentes os respectivos pressupostos legais.

16. SUSTENTABILIDADE E RESÍDUOS

A execução dos serviços deverá observar práticas de sustentabilidade e de adequada gestão dos resíduos, especialmente:

- priorizar o reaproveitamento de telhas e peças de madeira que apresentem condições técnicas adequadas de reutilização;

- segregar, acondicionar, transportar e destinar adequadamente os resíduos de construção civil, metais, madeira, embalagens e resíduos de produtos químicos, gerados na execução dos serviços;

- utilizar madeira de origem legal e materiais em conformidade com as especificações técnicas;

- adotar medidas para minimizar a geração de poeira, ruídos, desperdício de água e energia, bem como prevenir riscos de contaminação das áreas internas e demais elementos do imóvel;

- observar a Lei Federal nº 12.305/2010, Resolução CONAMA nº 307/2002 e demais normas ambientais e disposições municipais aplicáveis à gestão e destinação dos resíduos.

17. CRITÉRIO DE SELEÇÃO E ACEITABILIDADE

Será selecionada a proposta de menor preço global, desde que atendidos os requisitos de habilitação e qualificação exigidos, observadas as especificações deste Termo de Referência e a compatibilidade dos preços ofertados com o valor máximo estimado de R$ 80.000,00, inclusive quanto aos preços unitários relevantes.

A Administração poderá realizar diligências ou solicitar esclarecimentos e demonstração de exequibilidade da proposta, quando necessário, especialmente diante de indícios de preços incompatíveis com os custos dos serviços.

Nos termos do art. 75, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, a contratação será preferencialmente precedida da divulgação de aviso em sítio eletrônico oficial, pelo prazo mínimo de 3 (três) dias úteis, para recebimento de propostas adicionais de eventuais interessados, sendo selecionada a proposta mais vantajosa para a Administração.

18. ESTIMATIVA DO VALOR E CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O valor máximo estimado é de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais), sendo R$ 65.040,65 referentes aos custos diretos e R$ 14.959,35 correspondentes ao BDI de 23%, conforme detalhado na planilha orçamentária integrante da contratação.

A despesa está prevista no âmbito da Emenda Impositiva nº 761/2026, vinculada ao Programa 5002, Ação 3155, Fonte 08 - Emenda Impositiva, Despesa 1713, conforme informações constantes no Termo de Levantamento de Dados – TLD.

A disponibilidade orçamentária e a classificação da despesa deverão ser confirmadas pela unidade competente por ocasião da emissão da respectiva reserva orçamentária e do empenho, observados os procedimentos e a regulamentação orçamentária vigentes.

19. LOCAL DA PRESTAÇÃO

Os serviços serão prestados no Palacete Scarpa, Rua Souza Pereira, nº 448, Centro, Sorocaba/SP, edifício tombado que abriga a Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB. A execução deverá ocorrer nas áreas do imóvel abrangidas pelo objeto da contratação, observadas as condições de acesso, funcionamento e preservação do bem.

20. DOCUMENTOS INTEGRANTES

- Estudo Técnico Preliminar - ETP;
- Termo de Levantamento de Demandas - TLD;
- Requisição de Serviços nº 3252/2026;
- Planilha orçamentária Ref. SIURB-SP de 24/08/2026, com BDI de 23%;
- Cronograma físico-financeiro de 60 dias;
- Manifestação/anuência do CMDP;
- Projetos Palacete Scarpa/telhado.

Sorocaba, 06/10/2026

gov.br Documento assinado digitalmente
ESDRAS VELOSO DOS SANTOS
Data: 06/10/2026 13:10:34-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ESDRAS VELOSO DOS SANTOS
ARQUITETO - SEHAB
CAU: A115274-2
RRT: 17380060

gov.br Documento assinado digitalmente
PEDRO BUENO JUNIOR
Data: 08/10/2026 14:25:40-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

PEDRO BUENO JUNIOR
SECRETÁRIO DA HABITAÇÃO
E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA