



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA – CONTRATAÇÃO DE EXECUÇÃO DE 20 UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL – MUNICÍPIO DE ITATINGA

UNIDADE SOLICITANTE: Diretoria de Planejamento e Gestão do Departamento de Infraestrutura e Mobilidade Urbana

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a **contratação de empresa especializada para a execução de 20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares**, padronizadas conforme a tipologia do **Programa FNHIS SUB-50**, fornecida pelo projeto-modelo da Caixa Econômica Federal.

Cada unidade habitacional terá as seguintes características:

- Área total construída: **53,85 m²**
- Área útil: **47,46 m²**
- Distribuição interna: sala/cozinha integrada (**19,10 m²**), dois dormitórios (**8,40 m² cada**), banheiro (**4,44 m²**), varanda (**3,56 m²**) e lavanderia (**3,56 m²**).

Quantidade total: 20 unidades.

A contratação inclui todos os serviços e materiais necessários à completa execução das unidades habitacionais, contemplando fundações, estruturas, alvenarias, coberturas, instalações hidráulicas e elétricas, acabamentos e demais elementos previstos no projeto padrão do FNHIS SUB-50, de modo a garantir sua plena funcionalidade e qualidade.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

A presente contratação tem por objetivo **atender à demanda habitacional de interesse social do município de Itatinga**, por meio da **construção de 20 unidades habitacionais unifamiliares**, padronizadas conforme o projeto-modelo do **FNHIS SUB-50**, fornecido pela Caixa Econômica Federal.

Justificativa da contratação:

A demanda por moradia digna no município é significativa, sendo necessário reduzir o déficit habitacional e proporcionar **condições adequadas de habitação para famílias em situação de vulnerabilidade social**.

O projeto adotado é **padronizado, consolidado e aprovado pelo programa FNHIS SUB-50**, garantindo segurança técnica, padronização construtiva e facilidade de execução.

A escolha da **execução em alvenaria estrutural convencional** foi fundamentada no **Estudo Técnico Preliminar (ETP)**, considerando aspectos técnicos, econômicos e de eficiência, destacando-se:

- **Viabilidade técnica:** tecnologia consolidada, com ampla experiência de execução e mão de obra disponível localmente;
- **Viabilidade econômica:** melhor relação custo-benefício, com utilização racional dos recursos financeiros disponíveis;
- **Eficiência administrativa:** execução padronizada e integrada, facilitando fiscalização, controle e replicabilidade em futuros empreendimentos.

Resultados esperados:

- Construção de 20 unidades habitacionais completas, entregues em condições de uso imediato;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- Redução do déficit habitacional no município, promovendo inclusão social e melhoria da qualidade de vida;
- Otimização dos recursos humanos, materiais e financeiros, assegurando economicidade e eficiência na execução do projeto;
- Implantação de um empreendimento durável, com baixa necessidade de manutenção corretiva futura e facilidade de operação e assistência técnica.

O presente Termo de Referência faz referência ao **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** elaborado previamente, que fundamenta a necessidade desta contratação e justifica a escolha da solução adotada como a mais adequada para atender aos objetivos da Administração.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A presente contratação tem como objetivo a **execução de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social** em terreno disponibilizado pelo Município de Itatinga, padronizadas conforme os projetos técnicos fornecidos pela Administração, incluindo: projeto arquitetônico, estrutural, hidrossanitário e elétrico. A contratada deverá seguir rigorosamente todas as especificações contidas nesses projetos, garantindo a conformidade técnica, a segurança e a qualidade da obra.

Especificações da execução:

- **Fundações:** radier, dimensionadas conforme resultados da sondagem geotécnica do terreno;
- **Estrutura:** concreto armado, resistência característica mínima (fck) de 20 MPa;
- **Vedação vertical:** blocos cerâmicos de 9 cm de espessura, acompanhada de calçada perimetral em concreto com largura mínima de 1,00 metro;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- **Cobertura:** telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira autoclavada, com tratamento adequado contra pragas e umidade;
- **Laje e forro:** laje pré-moldada em concreto armado no banheiro e forro em PVC nos demais ambientes;
- **Esquadrias:** externas em alumínio; internas em madeira melamínica branca, conforme padrão do projeto;
- **Acabamentos:** internos e externos, incluindo revestimentos, impermeabilizações, pisos, louças, metais, instalações e demais acessórios, conforme Ficha Técnica do Projeto;
- **Instalações hidráulicas e sanitárias:** completas, com tubulação para abastecimento de água a partir do cavalete e esgotamento sanitário interligado à rede pública da SABESP, com pontos preparados para futura ligação;
- **Energia elétrica:** entrada monofásica com padrão individual e disjuntor DIN de 63 A, atendendo às exigências da concessionária local;
- **Sustentabilidade:** gestão adequada de resíduos da construção civil e utilização de materiais e técnicas de menor impacto ambiental sempre que possível;
- **Obrigações da contratada:** a execução deve observar integralmente os **projetos fornecidos pela Administração** (arquitetônico, estrutural, hidrossanitário e elétrico), bem como todas as normas técnicas aplicáveis da **ABNT**, garantindo requisitos mínimos de qualidade, resistência, segurança e durabilidade, conforme Lei nº 4.150/1962.

A solução deverá ser entregue em condições de uso imediato, com todas as unidades prontas para ocupação, seguindo rigorosamente o padrão definido pelo **FNHIS SUB-50**.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

Este item estabelece os requisitos necessários para a contratação, com o objetivo de assegurar o atendimento à necessidade administrativa e garantir a qualidade, segurança e conformidade da obra com as normas vigentes.

4.1 Qualificação Técnica

A empresa contratada deverá comprovar experiência prévia na execução de obras de construção civil, preferencialmente em projetos de tipologia semelhante. Essa comprovação poderá se dar por meio de atestados de capacidade técnica emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente registrados no CREA ou no CAU.

4.2 Capacidade Operacional

Deverá ser comprovada a existência de equipe técnica qualificada e estrutura operacional compatível com a execução dos serviços, incluindo maquinário, equipamentos, materiais e pessoal técnico necessário.

4.3 Regularidade Fiscal e Trabalhista

A licitante deverá apresentar documentação atualizada que comprove sua regularidade fiscal e trabalhista, incluindo:

- Certidão Negativa de Débitos (CND) da Receita Federal;
- Certificado de Regularidade do FGTS;
- Comprovante de regularidade perante o INSS;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

4.4 Visita Técnica

Será facultada às empresas interessadas a realização de visita técnica ao local da obra, visando o pleno conhecimento das condições existentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

Alternativamente, poderá ser apresentada uma declaração formal, conforme previsto no art. 63, §3º da Lei nº 14.133/2021, atestando que a empresa conhece o local e as condições para execução dos serviços.

4.5 Subcontratação

Será permitida a subcontratação parcial dos serviços, desde que previamente autorizada pela Administração e observado o disposto no art. 122 da Lei nº 14.133/2021. A subcontratação deverá estar acompanhada das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme a natureza dos serviços subcontratados.

4.6 Garantia Contratual

A empresa vencedora deverá apresentar garantia contratual, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, em percentual a ser definido no edital, para assegurar a fiel execução do contrato. A garantia deverá cobrir falhas, defeitos e vícios construtivos durante o prazo legal de responsabilidade técnica.

4.7 Registro Técnico

A empresa contratada deverá providenciar:

- Anotações de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), nos termos da Lei nº 6.496/1977; ou
- Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), nos termos da Lei nº 12.378/2010, conforme a natureza dos serviços contratados.

5. FORMA DE EXECUÇÃO DO OBJETO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

Este item define como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o início até o encerramento, indicando locais de execução, prazos, critérios de aceitabilidade, etapas de recebimento, regime de execução e demais condições relevantes.

5.1 Local e Prazo de Execução

A execução do objeto será realizada em imóveis **devidamente registrados em nome do Município**, conforme detalhado a seguir:

- Sistema de Lazer 06 do loteamento *Conjunto Habitacional Itatinga C (Vila São João)*;
- Sistema de Lazer 03 do loteamento *Jardim Pedra Branca*;
- Sistema de Lazer 01 do loteamento *Jardim Pedra Branca*;
- Área Institucional do loteamento *Jardim Pedra Branca*;
- Lote 01 da Quadra J do *Conjunto Habitacional Itatinga C*, matrícula nº 19.595.

Nos três sistemas de lazer e na área institucional serão adotados os procedimentos de **abertura de matrícula, desafetação, unificação e posterior desmembramento**, de forma a possibilitar a individualização dos lotes.

O imóvel registrado sob a matrícula nº 19.595 também passará por **processo de desmembramento**, com vistas à criação das matrículas individualizadas.

O Município reforça o compromisso de que, **até o início das obras, todas as áreas estarão devidamente regularizadas e disponíveis para a implantação do empreendimento**.

A distribuição das unidades habitacionais será realizada da seguinte forma:

- 9 unidades na Rua Antônio Bicudo;
- 7 unidades na Rua Augusto Polido;
- 2 unidades na Rua Solferino Di Piero.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- 2 unidades na Rua José Alayde de Oliveira Lopes

A Prefeitura Municipal será responsável pela **demarcação física dos 20 lotes**, garantindo que, no início da obra, todos os terrenos estejam devidamente identificados e preparados para a implantação do empreendimento.

O **cronograma** para execução completa das unidades habitacionais é de **11 (onze) meses**, conforme cronograma físico-financeiro e planilha orçamentária. As medições serão realizadas de acordo com os serviços efetivamente executados.

5.2 Requisitos para Aceitabilidade

Serão estabelecidos critérios claros para aceitação dos serviços, que deverão seguir rigorosamente as **especificações técnicas dos projetos executivos, memorial descritivo e demais documentos técnicos**.

Materiais utilizados:

- Devem atender às **normas técnicas vigentes da ABNT** e regulamentações pertinentes;
- Possuir **prazo de validade adequado**;
- Estar devidamente acondicionados, garantindo **integridade e qualidade** até a aplicação.

A qualidade da execução será avaliada com base em: conformidade com os projetos, durabilidade, segurança, acabamento e desempenho das obras.

5.3 Recebimento Provisório e Definitivo

Recebimento Provisório:

- Ocorre após a conclusão dos serviços contratados, mediante verificação preliminar da conformidade com os termos do contrato, incluindo **inspeção visual, testes e análise documental**;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- Pendências ou não conformidades deverão ser corrigidas pela contratada dentro do prazo definido pela Administração.

Recebimento Definitivo:

- Realizado após o período de observação e testes, somente formalizado se as correções do recebimento provisório forem integralmente atendidas;
- Confirma que os serviços executados estão **em conformidade com o contrato, atendem aos padrões de qualidade e possuem condições adequadas de durabilidade e funcionalidade.**

Documentos exigidos para recebimento definitivo:

- i. Projeto “As Built”, elaborado e assinado pelo responsável técnico;
- ii. Comprovação das ligações definitivas de energia elétrica, água, esgoto, telefone e gás, quando aplicável;
- iii. Certidão de “Habite-se” emitida pela Prefeitura Municipal competente;
- iv. Certidão Negativa de Débitos Previdenciários (CND) específica da obra;
- v. Manual do Proprietário, com diretrizes de uso, manutenção, operação e garantias, em **exemplares impressos para todas as unidades + 2 adicionais** e arquivo eletrônico em formato PDF ou editável.

*A ausência ou irregularidade de qualquer documento implicará na **suspensão do recebimento definitivo** até completa regularização.*

6. GESTÃO DO CONTRATO

Este item descreve como será realizado o acompanhamento e a fiscalização da execução contratual, conforme as normas da Administração Municipal de Itatinga.

6.1 Quantidade de Fiscais e Gestor

Será designado:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- 1 (um) fiscal de contrato, responsável pela fiscalização técnica da execução dos serviços;
- 1 (um) gestor de contrato, responsável pela supervisão administrativa e pelo cumprimento das cláusulas contratuais.

As designações obedecerão ao disposto no Decreto Municipal nº 3.384/2023, que estabelece diretrizes para a atuação de agentes de contratação, comissões de contratação, gestores e fiscais de contratos no âmbito do Município de Itatinga.

6.2 Forma de Fiscalização

A fiscalização será realizada presencialmente, com visitas técnicas periódicas ao canteiro de obras. O fiscal verificará:

- A conformidade dos serviços com o projeto e as especificações técnicas;
- A qualidade e a procedência dos materiais utilizados;
- O cumprimento das normas de segurança do trabalho;
- A aderência ao cronograma físico-financeiro.

O gestor do contrato acompanhará os aspectos administrativos e financeiros, garantindo o cumprimento dos prazos, das metas estabelecidas e das obrigações contratuais.

6.3 Documentos Exigidos do Contratado

Para fins de controle e acompanhamento, o contratado deverá apresentar periodicamente:

- a) Cronograma físico-financeiro atualizado;
- b) Relatórios de execução das etapas da obra, com fotos e descrição dos serviços realizados;
- c) Notas fiscais de materiais e serviços utilizados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- d) Comprovantes de pagamento a fornecedores e subcontratados;
- e) Certificados de garantia dos materiais aplicados;
- f) Outros documentos que venham a ser solicitados pelo fiscal ou gestor, visando comprovar a regularidade e qualidade dos serviços executados.

6.4 Periodicidade da Fiscalização

A fiscalização será contínua e sistemática, com visitas semanais ou quinzenais, conforme o ritmo da obra. As inspeções técnicas serão agendadas previamente, a fim de garantir a presença do responsável técnico da contratada.

O gestor realizará acompanhamento periódico da evolução contratual por meio de reuniões, análise de documentos e verificação do cumprimento das obrigações legais, técnicas e financeiras.

6.5 Comunicação e Registro de Ocorrências

Qualquer irregularidade ou desvio detectado durante a fiscalização será comunicado à contratada mediante relatório de não conformidade. Todos os registros de ocorrências serão documentados para fins de análise, controle e eventual aplicação de medidas corretivas ou penalidades, conforme previsto no contrato e na legislação vigente.

O gestor será informado de todas as ocorrências relevantes e atuará na coordenação das ações corretivas junto à contratada.

7. MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Este item define os critérios para **acompanhamento da execução contratual** e os procedimentos de pagamento à contratada, garantindo transparência e conformidade com o objeto contratado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

7.1 Critérios de Medição

- As medições serão realizadas com base nos **serviços efetivamente executados**, considerando a quantidade, qualidade e conformidade com os projetos, memorial descritivo e demais documentos técnicos fornecidos;
- Cada etapa ou serviço será registrado em **ordem cronológica**, de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado;
- A **Fiscalização da obra** será responsável por verificar a conformidade dos serviços e atestar as medições;
- Eventuais serviços não conformes ou incompletos não serão contabilizados para pagamento até que sejam devidamente regularizados pela contratada.

7.2 Forma de Pagamento

- O pagamento será realizado **por medição**, de acordo com o percentual de execução de cada etapa ou serviço concluído e aceito pela Administração;
- O pagamento será efetuado mediante **nota fiscal/fatura**, acompanhada do **termo de medição**, devidamente assinado pela fiscalização e conferido pela área administrativa responsável;
- Os pagamentos seguirão o cronograma financeiro aprovado e poderão ser realizados em **parcelas proporcionais à execução**, respeitando a medição efetiva dos serviços.

7.3 Reajustamento e Repactuação

- O contrato poderá sofrer **reajuste anual**, conforme índice definido no Termo de Referência e no contrato, para recomposição do equilíbrio econômico-financeiro frente à **inflação e variação de custos de produção**;
 - Índice sugerido: **INCC (Índice Nacional de Custo da Construção)** ou outro índice oficial aplicável;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- Para serviços em que os custos envolvam **principalmente mão de obra e insumos específicos**, poderá ser realizada **repactuação**, analisando a variação efetiva dos custos contratuais;
 - Não se utiliza índice fixo, mas sim avaliação detalhada da alteração dos componentes de custo;
 - A repactuação deve ser formalizada e aprovada pela Administração antes de qualquer ajuste de pagamento;

7.4 Observações

- Nenhum pagamento será realizado sem a **comprovação da execução dos serviços**, aceitação parcial ou definitiva, ou entrega de documentos obrigatórios;
- Todos os pagamentos e reajustamentos devem garantir **equilíbrio contratual**, preservando a economicidade e a execução completa do objeto.

8. SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1 Requisitos de Qualificação:

A qualificação dos licitantes observará os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e competitividade, nos termos dos artigos 67 a 69 da Lei nº 14.133/2021, exigindo-se apenas os elementos estritamente necessários para garantir a execução do objeto com qualidade, segurança e eficiência.

8.1.1 Qualificação Técnica:

A empresa deverá demonstrar qualificação técnica compatível com o objeto da licitação. A comprovação da qualificação técnica será feita mediante a apresentação de atestados de capacidade técnica que evidenciem experiência



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

prévia na execução de obras ou serviços de natureza e complexidade semelhantes, relacionados à parcela de maior relevância do objeto.

a) Registro ou Inscrição no CREA/CAU: A empresa deverá apresentar registro ou inscrição atualizada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou no Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT), conforme aplicável ao objeto e às atividades desenvolvidas.

b) Registro do Profissional Responsável: O responsável, pela execução dos serviços deverá possuir registro atualizado no CREA, CAU ou CFT, conforme a área de atuação profissional. Caso o profissional pertença a outra região, será exigida a apresentação de visto ou registro no respectivo conselho do Estado de São Paulo, para fins de assinatura do contrato.

c) Instalações e Equipamentos: A empresa deverá apresentar relação das instalações, equipamentos e maquinários adequados e disponíveis para a execução do objeto licitado ou, alternativamente, declaração de disponibilidade dos equipamentos necessários à realização dos serviços, conforme as especificações técnicas e operacionais exigidas. A declaração deverá seguir o modelo que será disponibilizado no edital.

d) Equipe Técnica: A empresa licitante deverá apresentar a relação nominal dos profissionais que comporão a equipe técnica responsável pela execução dos serviços, indicando a respectiva qualificação e experiência profissional de cada membro, de forma a demonstrar a capacidade técnica necessária para o pleno atendimento das demandas do objeto contratado. A declaração deverá seguir o modelo que será disponibilizado no edital.

e) Qualificação Técnico-Profissional e Técnico-Operacional



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

Em conformidade com o artigo 67 da Lei nº 14.133/2021, a qualificação técnica tem por finalidade assegurar que a empresa licitante e os profissionais envolvidos possuam experiência comprovada e capacidade adequada para a execução do objeto licitado, garantindo qualidade, segurança e eficiência na execução contratual.

A documentação relativa à qualificação técnico-profissional e técnico-operacional será restrita a:

- Certidões ou atestados emitidos pelos conselhos profissionais competentes, que demonstrem capacidade técnica e operacional na execução de obras ou serviços de natureza semelhante, com complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior;
- Documentos comprobatórios emitidos na forma do §3º do artigo 88 da Lei nº 14.133/2021.

Para comprovação da experiência, os atestados deverão evidenciar a execução da **parcela de maior relevância do objeto licitado**:

LOTE	SERVIÇOS
ÚNICO	Realização de, no mínimo: a) 500 m ² de obras de edificação em alvenaria ou de edificação no sistema/subsistema/processo construtivo b) Uma obra com potência mínima de 200 kVA;

Nos termos das **Resoluções CONFEA nº 1.137/2023, CAU nº 243/2023 e CFT nº 273/2024**, a comprovação poderá ser feita mediante os seguintes documentos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

E1) Qualificação Técnico-Profissional

Compreende a experiência do profissional habilitado que integra o quadro da empresa. A documentação deverá incluir:

- **Certidão de Acervo Técnico-Profissional (CAT ou CAT-A)**, emitida pelo CREA, CAU ou CFT, conforme o conselho competente, atestando a participação e responsabilidade do profissional na execução de serviços de características semelhantes ao objeto licitado;
- O(s) **Atestado(s) de Capacidade Técnica** correspondente(s), emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente registrado(s) no conselho competente.

A empresa deverá comprovar que o(s) profissional(is) detentor(es) da CAT ou CAT-A integra(m) seu quadro permanente na data da licitação, conforme a **Súmula nº 23 do TCE-SP**.

E2) Qualificação Técnico-Operacional

Refere-se à experiência e capacidade da empresa na execução de obras ou serviços de natureza semelhante. A documentação deverá incluir:

- **Preferencialmente, a Certidão de Acervo Operacional (CAO) ou Certidão de Acervo Técnico-Operacional (CAT-O)** da empresa, emitida pelo CREA, CAU ou CFT, demonstrando experiência prévia na execução de serviços de natureza, porte e complexidade equivalentes ao objeto licitado.
- **Caso a empresa não possua CAO ou CAT-O**, poderá ser apresentado o **CAT ou CAT-A do profissional**, desde que:
 1. **O profissional a quem pertence a CAT esteja atualmente vinculado à empresa licitante;**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

2. A certidão indique que a empresa indicada como contratada é a própria licitante que está concorrendo.

Os atestados registrados deverão comprovar a execução das **parcelas de maior relevância** do objeto, conforme definido na planilha orçamentária e nas especificações técnicas.

f) Vínculo do Responsável Técnico: A empresa deverá comprovar que o responsável técnico indicado possui vínculo com a empresa licitante, mediante a apresentação de um dos seguintes documentos:

- Contrato de trabalho registrado,
- Contrato de prestação de serviços,
- Declaração formal de vínculo empregatício.

g) Atestados de Serviços Semelhantes: A empresa deverá apresentar atestado (s) emitido (s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado, em nome da licitante, que comprovem a execução de serviços semelhantes ao objeto da licitação, em conformidade com a Súmula 24 do TCESP. No atestado registrado no CAT, deverá constar a execução do (s) serviço (s) considerado (s) de maior relevância técnica para a obra.

8.1.2 Qualificação Financeira:

Apresentação de balanços financeiros ou demonstrações contábeis dos últimos exercícios, a fim de verificar a saúde financeira da empresa e sua capacidade de arcar com os custos da obra.

8.1.3 Regularidade Fiscal e Fiscalização:

Certidões negativas de débitos junto à Receita Federal, ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), demonstrando a regularidade fiscal da empresa. Cumprimento das obrigações



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

trabalhistas, com apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

8.2 Modo de Disputa e Critério de Julgamento:

A disputa será realizada **na forma eletrônica**, permitindo maior competitividade, transparência e controle no processo licitatório. Os lances serão ofertados em **sessão pública virtual**, seguindo o modelo de **disputa aberta**, conforme regulamentação vigente.

A **modalidade licitatória adotada será a Concorrência**, conforme previsto no inciso I do artigo 28 da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista o valor estimado da contratação e a complexidade do objeto.

A seleção do fornecedor será realizada com base no **critério de menor preço global**, considerando o conjunto de serviços e materiais especificados no Termo de Referência. O julgamento será **objetivo e documentado**, conforme as disposições do edital e da legislação aplicável.

Em conformidade com os **artigos 66 a 69 da Lei nº 14.133/2021**, a Administração **não exigirá requisitos de habilitação técnica ou econômico-financeira que se mostrem desproporcionais ou irrazoáveis** em relação ao objeto da contratação. As exigências serão **limitadas ao necessário** para garantir a execução do contrato com qualidade, eficiência e segurança, **respeitando os princípios da isonomia e da competitividade**.

9. ESTIMATIVA DO PREÇO

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base no projeto-modelo do FNHIS SUB-50 e nos projetos complementares que compõem o kit FNHIS. Para a composição de custos, foram utilizados como referência os **insumos da**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

SINAPI de julho de 2025 onerado e o orçamento-modelo desenvolvido pela equipe multidisciplinar da Caixa Econômica Federal (CEF). Essa metodologia assegura a conformidade com as exigências do programa e confere maior celeridade às etapas de planejamento e contratação.

Considerando os custos diretos e a aplicação de um **BDI Onerado de 22,47%**, que compreende encargos sociais, tributos incidentes, despesas indiretas, custos administrativos e margem de lucro, chegou-se ao **valor total estimado da contratação de R\$ 2.882.968,02**, correspondente à execução de 20 unidades habitacionais.

O custo direto por unidade habitacional foi estimado em **R\$ 117.708,02**. Após a incidência do BDI, o **valor unitário atualizado** totaliza **R\$ 144.148,40**. Dessa forma, o valor global reflete de maneira equilibrada e transparente a composição dos custos necessários para a execução contratual, assegurando a viabilidade econômico-financeira do empreendimento.

Segue composição detalhada do BDI:

Itens	Siglas	% Adotado
Administração Central	AC	3,00%
Seguro e Garantia	SG	0,80%
Risco	R	0,97%
Despesas Financeiras	DF	0,59%
Lucro	L	6,16%
Tributos (impostos COFINS 3%, e PIS 0,65%)	CP	3,65%
Tributos (ISS, variável de acordo com o município)	ISS	5,00%
Tributos (Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta - Lei 12.546 de 14/12/2011 - Desoneração)	CPRB	0,00%
BDI SEM desoneração (Fórmula Acórdão TCU)	BDI PAD	22,47%

Os valores de BDI foram calculados com o emprego da fórmula:

$$BDI = \frac{(1+AC + S + R + G)*(1 + DF)*(1+L)}{(1-CP-ISS-CRPB)} - 1$$

O detalhamento dos serviços, com a descrição dos itens e respectivos quantitativos, será apresentado nos projetos, nas planilhas orçamentárias e neste Termo de Referência, que acompanharão a contratação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A elaboração da estimativa de preços possibilita verificar a viabilidade financeira da contratação pretendida, de forma a assegurar a existência de recursos compatíveis no orçamento municipal. A contratação somente poderá prosseguir caso haja dotação orçamentária suficiente e adequada, conforme determina a legislação vigente.

Neste momento, a **indicação exata da dotação orçamentária será realizada oportunamente pela Administração**, no momento da formalização da contratação, conforme previsto no planejamento orçamentário do exercício vigente ou em créditos adicionais a serem abertos, caso necessário.

Essa previsão visa evitar a frustração da contratação por falta de verba, assegurando que a despesa esteja devidamente compatibilizada com o plano plurianual (PPA), a lei de diretrizes orçamentárias (LDO) e a lei orçamentária anual (LOA), em conformidade com o art. 7º da Lei nº 4.320/1964 e o art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000).

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1 Responsabilidade dos Licitantes:

- Os licitantes são responsáveis pela leitura integral do Termo de Referência e pela compreensão de todas as suas cláusulas e condições antes de apresentarem suas propostas.
- A participação na licitação implica na aceitação de todas as condições estabelecidas no Termo de Referência e na legislação pertinente.

11.2 Publicidade e Divulgação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- Este Termo de Referência será divulgado de forma ampla e acessível a todos os interessados, garantindo a transparência e a publicidade do processo licitatório.
- A divulgação será realizada conforme os procedimentos estabelecidos na legislação de licitações e contratos públicos.

11.3 Vigência do Termo de Referência:

- Este Termo de Referência terá vigência até a conclusão do processo licitatório e a contratação do fornecedor vencedor.
- Qualquer eventualidade não prevista neste Termo de Referência será resolvida de acordo com a legislação vigente e os princípios da administração pública.

Desta forma, busca-se garantir a lisura, eficiência e transparência do processo licitatório para a construção das unidades habitacionais de interesse social, assegurando a contratação da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

Itatinga/SP, 11 de dezembro de 2025.

Bianca Oliveira da Silva
CREA 5070438158 – SP
Engenheira Civil