



TERMO DE REFERÊNCIA

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Contratação de empresa para a execução integral de **10 (dez) unidades habitacionais**, sob o regime de execução de empreitada por preço global, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento e em seus anexos (Projetos, Memorial Descritivo, memorial de cálculo, Plano de trabalho, Planilha Orçamentária e Cronograma Físico-Financeiro) em atendimento ao Convênio nº 241/CONV/2026.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Implementação de empreendimento habitacional de interesse social, consistente na edificação de até 10 (dez) unidades habitacionais, em área regularizada e devidamente disponibilizada pelo MUNICÍPIO, conforme projeto. As edificações deverão seguir rigorosamente os projetos arquitetônicos, estruturais, hidráulicos, elétricos e outros, fornecidos pela Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR) relativos à tipologia padrão FAD 47 / FAC 47 (47,33 m ² de área construída).	Serviço	10	R\$ 177.908,97	R\$ 1.779.089,70

1.1. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto municipal nº 106/2023 de 19 de maio de 2023. Trata-se de um serviço comum de engenharia. A presente contratação tem por objeto a construção de 10 (dez) unidades habitacionais populares, com projetos e especificações previamente definidos pela Administração. Considerando a pequena escala do empreendimento, a padronização das unidades e a utilização de métodos e técnicas construtivas usuais no mercado, sem soluções técnicas de elevada complexidade ou caráter especial, o objeto caracteriza-se como obra comum de engenharia. As etapas construtivas e os padrões de qualidade e desempenho são passíveis de definição objetiva nos projetos, memoriais e demais documentos técnicos, permitindo sua execução por empresas regularmente atuantes no ramo da construção civil.





1.2. O prazo de vigência da contratação (duração inicial do contrato de execução da obra) é de **24 (vinte e quatro) meses** contados da emissão da Ordem de Serviço, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021, podendo ser prorrogado.

1.3. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

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

2.2. A presente contratação não se encontra expressamente prevista no Plano de Contratações Anual (PAC) do Município de Leopópolis originário para o corrente exercício.

2.3. Contudo, a ausência de previsão inicial encontra-se plenamente justificada pela excepcionalidade do repasse de recursos estaduais e pela alta relevância social da mitigação do déficit habitacional.

2.4. A execução do objeto foi formal e previamente aprovada pela autoridade competente (Chefe do Poder Executivo Municipal). A materialização desta anuência e autorização para o início do processo licitatório comprova-se mediante a assinatura do Convênio nº 241/CONV/2026 junto à COHAPAR, bem como pelos despachos subsequentes de autorização, que seguem anexos aos autos deste processo.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Além das especificações descritas no objeto constante no item 1.1 deste instrumento, a contratada deverá atender integralmente aos requisitos técnicos, legais e operacionais estabelecidos para a execução da obra. Os serviços deverão seguir rigorosamente as diretrizes e critérios fixados nos projetos arquitetônicos e complementares da tipologia padrão FAD 47 / FAC 47, no Convênio nº 241/CONV/2026 - COHAPAR, no Memorial Descritivo, na Planilha Orçamentária, no Cronograma Físico-Financeiro, no Estudo Técnico Preliminar (ETP), na minuta do Contrato e demais documentos técnicos regulamentares da licitação.

4.2. Capital Social mínimo de 10% (dez por cento) do valor de referência.





Subcontratação

4.3. É admitida a subcontratação parcial do objeto, nas seguintes condições:

4.3.1. É vedada a subcontratação completa ou da parcela principal do objeto da contratação.

4.3.2. A subcontratação fica limitada a 30% (trinta por cento) do valor total do contrato.

4.4. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à subcontratação.

5. FORMA DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de Execução e Entrega

5.1. A execução do objeto consistirá na construção integral de 10 (dez) unidades habitacionais sob o regime de empreitada por preço global.

5.2. O prazo de execução e entrega das obras é de 12 (doze) meses de acordo com cronograma, contados a partir da emissão da Ordem de Serviço.

5.3. O empreendimento será implantado em área regularizada e devidamente disponibilizada pelo Município de Leópolis/PR.

Garantia

5.4. Tratando-se de obra de engenharia civil, a contratada assumirá a responsabilidade técnica e civil objetiva pela edificação.

5.5. A obra deverá possuir garantia legal conforme a legislação aplicável e as normas vigentes.

5.6. Para assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela contratada, será exigida garantia contratual, nos termos dos arts. 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, no percentual de 5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato, cabendo à contratada optar por uma das modalidades admitidas em lei, preferencialmente mediante seguro-garantia, observadas as condições estabelecidas no edital e no contrato.

5.7. Quando a garantia for prestada na modalidade de seguro-garantia, a apólice deverá permanecer vigente durante toda a execução do contrato e, quando necessário, ser renovada ou prorrogada de modo a acompanhar eventual prorrogação da vigência contratual, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.





5.8. A garantia contratual responderá pelas obrigações decorrentes da execução do contrato, inclusive multas, prejuízos e demais responsabilidades previstas no instrumento convocatório e no contrato, sem prejuízo das demais garantias e responsabilidades legais da contratada.

5.9. Durante o período de garantia, a contratada estará obrigada a prestar assistência de forma corretiva.

5.10. Caso sejam detectados vícios construtivos, recalques, infiltrações ou falhas decorrentes da execução, a empresa deverá promover os reparos, substituições ou reconstruções necessárias às suas próprias expensas, no prazo estipulado pela fiscalização municipal.

5.11. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à garantia.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. 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.

6.2. 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.

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

6.4. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade 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.

6.5. A execução do contrato deverá ser acompanhada pelo Gestor Sra Maria Carolina da Silva e fiscalizada pelo fiscal do contrato Sr Emerson de Jesus dos Santos, CREA 225011/PR-D, de acordo com o portaria municipal nº 378/2026, 29 de junho de 2026

6.6. O fiscal o contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual.





7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. Os bens serão recebidos provisoriamente, de forma sumária, no ato da entrega, juntamente com a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, observados, quando aplicáveis, os critérios e procedimentos estabelecidos pela **Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR**, em razão do **Convênio nº 241/CONV/2026 – COHAPAR**.

7.2. Os serviços serão recebidos provisoriamente, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência, nos projetos, no Memorial Descritivo, na Planilha Orçamentária e no **Cronograma Físico-Financeiro**, observando-se, ainda, os critérios e procedimentos de medição estabelecidos pela **COHAPAR**, conforme as disposições do Convênio nº 241/CONV/2026

7.3. O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 30 (trinta) dias úteis, a contar do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente pela Administração, após a verificação da qualidade e quantidade do material e consequente aceitação mediante termo detalhado, observadas as exigências e os procedimentos estabelecidos pela COHAPAR, quando aplicáveis.

7.4. O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências o atendimento das exigências contratuais, inclusive aquelas decorrentes do Convênio nº 241/CONV/2026 – COHAPAR.

7.5. 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.

7.6. 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, permanecendo a contratada responsável pelo cumprimento das exigências previstas no contrato, no Termo de Referência e no Convênio nº 241/CONV/2026 – COHAPAR.

7.7. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de até 30 dias para fins de liquidação.

7.8. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado, observados os procedimentos de conferência, medição e aprovação dos serviços executados, conforme as regras estabelecidas pelo Município e pela COHAPAR.

7.9. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado, após a regular aprovação da medição e o cumprimento





das demais exigências contratuais e do Convênio nº 241/CONV/2026 – COHAPAR, observada a disponibilidade dos recursos financeiros vinculados ao convênio.

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

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. 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 por LOTE ÚNICO, sob o regime de empreitada por preço global.

8.2. Com fundamento no Art. 17, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, o procedimento desta licitação ocorrerá com a inversão de fases, de modo que a fase de Habilitação antecederá as fases de Apresentação de Propostas e Lances e de Julgamento.

8.3. adoção da inversão de fases, nos termos do art. 17, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, justifica-se em razão das características do objeto licitado, consistente na construção de 10 (dez) unidades habitacionais.

8.4. A execução da obra exige que a empresa contratada possua plena capacidade técnica, operacional, econômico-financeira e jurídica, considerando a necessidade de atendimento às normas de engenharia, aos padrões de qualidade da construção civil, aos cronogramas de execução e às exigências dos órgãos de fiscalização.

8.5. Nesse contexto, a realização da fase de habilitação previamente às fases de apresentação de propostas e julgamento permite que somente licitantes efetivamente aptos participem da disputa de preços, reduzindo o risco de classificação de empresas sem capacidade para executar o objeto, evitando atrasos decorrentes de inabilitações posteriores, recursos administrativos e eventual necessidade de retorno de fases do certame.

8.6. A medida também prestigia os princípios da eficiência, da economicidade, do planejamento, da celeridade processual e da seleção da proposta apta a gerar o resultado mais vantajoso para a Administração, especialmente diante da relevância social do empreendimento, destinado à implantação de moradias habitacionais, cuja execução tempestiva e adequada é de interesse público.

8.7. Dessa forma, a inversão de fases mostra-se adequada e motivada, contribuindo para conferir maior segurança jurídica ao procedimento licitatório e maior eficiência à contratação, em conformidade com o disposto no art. 17, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.8. A licitação será realizada em lote único, não havendo parcelamento da solução. Trata-se de uma obra de engenharia civil integrada, a ser executada em uma mesma área física, e o seu





parcelamento inviabilizaria a logística do canteiro de obras e a fiscalização municipal, gerando conflitos diretos de responsabilidade civil e técnica. A centralização em uma única empresa garante a responsabilidade integral e exclusiva sobre os vícios e a garantia sobre a solidez e segurança de todo o empreendimento. A execução conjunta assegura economia de escala na compra de materiais, na mobilização de equipamentos e na administração de pessoal, reduzindo o impacto do BDI.

Exigências de habilitação

8.9. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

- Habilitação jurídica em conformidade com as condições do edital.
- Fiscal, social e trabalhista em conformidade com as condições do edital.
- Qualificação econômica-financeira em conformidade com as condições do edital.
- Qualificação Técnica:

a) Prova de registro do proponente no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, dentro de seu prazo de validade da sede da licitante.

a1) As empresas que forem sediadas em outra jurisdição e conseqüentemente, inscritos no CREA/CAU de origem, deverão apresentar, obrigatoriamente, visto junto ao CREA/CAU do Estado licitante na celebração do contrato.

b) Atestado(s) de Capacidade Técnica (acompanhado da respectiva CAT), que comprove(m) a aptidão para o fornecimento de bens similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior com o objeto desta contratação, por meio da apresentação de certidões ou atestados de responsabilidade técnica por execução de obras, emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou regularmente emitidos pelo conselho profissional competente.

b1) Para fins da comprovação de que trata este subitem, os atestados deverão dizer respeito a contratos executados com as seguintes características mínimas:

- Execução de obras de edificação com complexidade compatível ou superior à construção de unidades habitacionais.
- Execução de etapas construtivas englobando infraestrutura (fundações), superestrutura, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidros sanitárias.

Item	Descrição	Quantidade Total	Quantidade Exigida mínima
1	10 unidades habitacionais	473,30 m ²	236,65 m ²





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEÓPOLIS

c) Declaração de responsabilidade técnica, indicando o responsável técnico pela execução da obra até seu recebimento definitivo pelo licitador;

c1) A declaração acima exigida deverá ser acompanhada de “Certificado de Acervo Técnico Profissional – CAT”, do responsável (eis) técnico (s) indicado (s) emitido (s) pelo “Conselho Regional de engenharia – CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, de execução de, no mínimo, 50% obra de semelhante complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superpor à solicitada no objeto da licitação, de acordo com os itens constantes na tabela do item b.

c2) Comprovação de vínculo, por meio de registro em carteira e ficha de registro ou contrato de prestação de serviços, entre o responsável técnico pela execução da obra e a proponente. Para dirigente ou sócio de empresa, tal comprovação poderá ser feita por meia da cópia da ata da assembleia de sua investidura no cargo ou contrato social.

c3) Poderá demonstrar a capacidade técnico-profissional, por meio de contrato de prestação de serviços, sem vínculo trabalhista e regido pela legislação civil comum, com profissional em condições de desempenhar seus serviços quando da execução de um eventual contrato;

d) Relação e cronograma de disponibilidade de veículos, máquinas e equipamentos a serem disponibilizados para a execução da (s) obra (i), conforme Anexo 1, caso não conste a relação mínima neste anexo, a proponente deverá apresentar sua relação de veículos, máquinas e equipamentos conforme análise do projeto, constando o nome, nº do RG, assinatura do responsável legal e nome, número do registro no CREA/CAU e assinatura do responsável técnico indicado, com declaração, expressa de sua disponibilidade durante a execução, sob pena de inabilitação.

e) Declaração de recebimento de documentos e Atendimento aos critérios legais e constitucionais.

f) Atestado de vistoria, expedido pelo licitador. A proponente, por meio de representante devidamente habilitado junto ao CREA/CAU, quando da visita ao local da obra deve obter, por sua exclusiva responsabilidade, toda a informação necessária para o preparo de sua proposta.

f1) O licitante deverá realizar vistoria prévia e terá disponibilizado pela Administração data e horário exclusivos, a ser agendado conforme indicado no termo de referência, de modo que seu agendamento não coincida com o agendamento de outros licitantes.

h) Declaração de que atende aos requisitos de habilitação, 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 e o declarante responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei.

i) 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.

Da Visita Técnica

R. Pedro Domingues de Souza, 374 – Centro

CEP: 86330-112 – Leopópolis – PR

Fone: 0800.043.0063

E-mail: prefeitura@leopolis.pr.gov.br





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEÓPOLIS

A realização de visita técnica justifica-se em razão da complexidade e das particularidades do local de execução da obra de construção de 10 (dez) unidades habitacionais, sendo necessária para que os licitantes tenham pleno conhecimento das condições existentes, das características do terreno, dos acessos, da infraestrutura disponível, das interferências eventualmente existentes e das condições logísticas para mobilização de equipamentos, materiais e mão de obra.

A visita técnica tem por finalidade proporcionar aos licitantes informações suficientes para a correta elaboração de suas propostas, reduzindo a ocorrência de erros de orçamento, pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro decorrentes de situações previsíveis, paralisações da obra e alegações futuras de desconhecimento das condições do local.

A medida também busca assegurar a isonomia entre os participantes, uma vez que todos terão acesso às mesmas informações sobre o local de execução, contribuindo para a apresentação de propostas mais consistentes e compatíveis com a realidade da obra.

Ressalta-se que a visita técnica não possui caráter restritivo à competitividade, podendo ser substituída por declaração formal de pleno conhecimento das condições do local, quando previsto no edital, em conformidade com os princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da ampla competitividade previstos na Lei nº 14.133/2021.

A visita técnica deverá ser agendada e realizada em dias úteis, das 07:30 às 11:00h e das 13:00 às 16:30h em até 03 (três) dias úteis antes da sessão, sendo vedada a visita de mais de um proponente no mesmo momento. O agendamento deverá ser efetuado exclusivamente através do e-mail obras@leopolis.pr.gov.br.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 1.779.089,70 (um milhão, setecentos e setenta e nove mil, oitenta e nove reais e setenta centavos)**, conforme Planilha Orçamentaria, a qual utiliza as referências oficiais do SINAPI acrescidas da taxa de BDI de 22,35%.

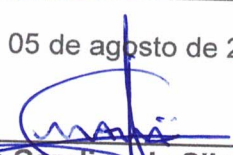
10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União.

10.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

08	Secretaria Munc. de Desenvolvimento Ind. Com. e Turismo
08.002	Departamento Munic. de Obras Publicas
16.482.0003.1004	Construção de Moradias
4.4.90.51.00.00	Obras e Instalações

Leópolis, 05 de agosto de 2026.


Maria Carolina da Silva

Secretaria Municipal de Planejamento e Infraestrutura

R. Pedro Domingues de Souza, 374 – Centro

CEP: 86330-112 – Leopópolis – PR

Fone: 0800.043.0063

E-mail: prefeitura@leopolis.pr.gov.br

