



## TERMO DE REFERÊNCIA

### MUNICÍPIO DE FAXINAL / ESTADO DO PARANÁ

Concorrência Eletrônica – Processo Administrativo nº \_\_\_\_/2026

#### 1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Contratação de empresa especializada para construção de 20 (vinte) unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) / Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), no Município de Faxinal/PR, conforme memoriais descritivos, projetos arquitetônicos, hidrossanitários, elétricos, estruturais, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro, ART e demais documentos técnicos integrantes do processo administrativo, nos termos e condições estabelecidos neste instrumento.

#### 1.2. Tabela do objeto:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QT D.	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
01	Construção de unidade habitacional de interesse social, em conformidade com os projetos arquitetônicos e complementares e memoriais descritivos integrantes do processo, no âmbito do Programa MCMV/FNHIS – Município de Faxinal/PR.	UN	20	158.979,13	3.179.582,64

1.3. Valor global estimado da contratação: R\$ 3.179.582,64 (três milhões, cento e setenta e nove mil, quinhentos e oitenta e dois reais e sessenta e quatro centavos), composto por R\$ 2.800.000,00 de repasse da União (MCMV/FNHIS – Programa de Trabalho nº 16482232000TI0001) e R\$ 379.582,64 de contrapartida do Município, conforme Termo de Compromisso TransfereGov.br nº 996215/2026/MCIDADES/CAIXA.

1.4. A obra objeto desta contratação é caracterizada como obra de engenharia comum, com soluções e projetos padronizados (MCMV/FNHIS), conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

1.5. O objeto não se enquadra como bem de luxo, nos termos do Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

1.6. O prazo de vigência do contrato é de 540 (quinhentos e quarenta) dias, contados da data de sua assinatura, suficiente para abranger o prazo de execução de 365 dias e o período necessário ao recebimento provisório e definitivo, podendo ser prorrogado nas hipóteses dos arts. 106, 107 e 111 da Lei nº 14.133/2021.

1.7. O prazo de execução é de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contados do décimo dia útil após o recebimento da Ordem de Início dos Serviços, observado o cronograma físico-financeiro pactuado.



## **2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

2.1. A fundamentação da contratação e dos respectivos quantitativos encontra-se pormenorizada no Estudo Técnico Preliminar, apêndice integrante deste Termo de Referência, ao qual se remete o leitor para análise circunstanciada.

2.2. Em síntese, a necessidade decorre do dever constitucional de assegurar o direito à moradia digna às famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica residentes no Município, bem como da obrigação de execução do Termo de Compromisso TransfereGov.br nº 996215/2026/MCIDADES/CAIXA, firmado entre o Município de Faxinal/PR e a União, por intermédio do Ministério das Cidades, representado pela Caixa Econômica Federal, com a finalidade específica de provisão de 20 unidades habitacionais no âmbito do MCMV/FNHIS.

2.3. O objeto integra programa governamental federal (MCMV/FNHIS), regido por legislação específica (Lei nº 11.124/2005, Lei nº 11.578/2007, Decreto nº 11.855/2023, Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32/2024), e está previsto no Plano de Contratações Anual do Município.

## **3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CICLO DE VIDA E ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO**

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

3.2. Em síntese, a solução compreende a execução completa de 20 unidades habitacionais térreas individuais, com tipologia padrão MCMV, conforme projetos arquitetônicos e complementares integrantes do processo, abrangendo as seguintes etapas e itens:

- Serviços preliminares: limpeza do terreno, locação da obra, instalações provisórias, placa de obra (conforme Manual de Identidade Visual – Novo PAC – IDV);
- Movimentação de terra e fundações conforme estudo geotécnico e projeto estrutural;
- Estrutura em concreto armado e/ou alvenaria estrutural, conforme projeto;
- Vedações verticais, vergas, contravergas e revestimentos argamassados;
- Cobertura com estrutura de madeira e telhas, calhas, rufos e captação de águas pluviais;
- Instalações elétricas conforme NBR 5410, com quadro de distribuição, dispositivos DR, ramal de entrada, pontos de iluminação e tomadas;
- Instalações hidrossanitárias conforme NBR 5626 e NBR 8160, com pontos de água fria, esgoto sanitário, ventilação, caixa de gordura e sistema individual de tratamento de efluentes (fossa séptica + sumidouro), conforme NBR 7229 e NBR 13969, ou ligação à rede pública quando disponível;
- Esquadrias de alumínio (janelas) e portas de madeira, com ferragens, fechaduras e vidros;
- Pisos cerâmicos, contrapisos, soleiras e peitoris;
- Louças e metais sanitários (vaso sanitário, lavatório, bancada de pia);
- Pinturas internas e externas;
- Calçada externa, adequações de acessibilidade nas unidades reservadas a tal fim (NBR 9050);
- Limpeza geral, testes de instalações, emissão de ART/RRT de execução, providências para Habite-se.



3.3. Sustentabilidade: além dos critérios de sustentabilidade inseridos no projeto, a contratada observará as diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis (CGU/AGU), em especial quanto à correta gestão de resíduos da construção civil (Resolução CONAMA nº 307/2002 – PGRCC), uso racional de água e energia na obra e aquisição preferencial de produtos manufaturados nacionais, conforme art. 3º-A da Lei nº 11.578/2007 e Decreto nº 11.889/2024.

## **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

4.1. Subcontratação: é vedada a subcontratação total do objeto. Será admitida a subcontratação parcial dos seguintes serviços especializados, limitada a 30% (trinta por cento) do valor contratado: instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, fundações especiais (se houver) e serviços de fornecimento e montagem de esquadrias. A subcontratação não exime a contratada da responsabilidade integral sobre o objeto, e dependerá de prévia autorização da fiscalização, mediante comprovação da regularidade fiscal e técnica da subcontratada.

4.2. Garantia da contratação: será exigida garantia da contratação no percentual de 5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato, em qualquer das modalidades previstas no art. 96, §1º, da Lei nº 14.133/2021 (caução em dinheiro ou títulos da dívida pública, seguro-garantia ou fiança bancária), a ser apresentada em até 10 (dez) dias úteis da assinatura do contrato. O contrato detalhará as regras de execução, renovação e devolução da garantia.

4.3. Indicação de marcas: não há indicação de marcas, sendo aceitos quaisquer produtos que atendam às especificações técnicas constantes do projeto e dos memoriais, bem como às normas técnicas brasileiras pertinentes.

4.4. Vistoria/visita técnica: facultativa. A licitante poderá, a seu critério, vistoriar previamente os terrenos de implantação, mediante agendamento junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, ou apresentar, em substituição, declaração formal assinada por seu responsável técnico de pleno conhecimento das condições e peculiaridades da contratação, assumindo total responsabilidade por essa opção e renunciando a alegações futuras de desconhecimento das condições locais.

4.5. Amostra: não há exigência de apresentação de amostra, em razão da natureza do objeto (obra de engenharia padronizada).

## **5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

### **5.1. Condições de execução:**

5.1.1. A execução observará integralmente os projetos arquitetônico, estrutural, hidrossanitário e elétrico, os memoriais descritivos, a planilha orçamentária e o cronograma físico-financeiro, todos integrantes do processo administrativo.

5.1.2. A contratada deverá iniciar a execução em até 10 (dez) dias úteis a partir do recebimento da Ordem de Início dos Serviços, mantendo o canteiro com pessoal técnico habilitado, EPIs, sinalização e placa de obra conforme o Manual de Identidade Visual – Novo PAC, em bom estado de conservação durante toda a execução.

5.1.3. O cronograma físico-financeiro referencial considera os seguintes marcos (percentuais aproximados, sujeitos a ajuste no cronograma definitivo):



Etap a	Descrição	% acumulado	Prazo (dias corridos)
E1	Serviços preliminares, locação, fundações	10%	60
E2	Alvenarias estruturais/de vedação, vergas e contravergas	30%	120
E3	Cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias embutidas	55%	210
E4	Revestimentos, esquadrias, pisos, louças e metais	80%	300
E5	Pinturas, calçadas, acessibilidade, limpeza final, ART/RRT, Habite-se	100%	365

5.1.4. Medições serão realizadas mensalmente, conforme o cronograma físico-financeiro e o efetivo avanço físico das etapas, mediante boletim de medição emitido pela contratada e atestado pela fiscalização técnica, com registro no TransfereGov.br conforme exigência do art. 48 da Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32/2024.

5.1.5. Não serão considerados como serviços executados, para fins de medição, a simples entrega e/ou estocagem de materiais no canteiro.

## 5.2. Garantia, manutenção e assistência técnica:

5.2.1. Garantia legal nos termos da Lei nº 8.078/1990 (CDC) e do art. 618 do Código Civil (cinco anos para vícios de solidez e segurança).

5.2.2. Garantia contratual complementar dos serviços executados pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses, contados do recebimento definitivo, compreendendo a correção, às expensas da contratada, de quaisquer vícios, defeitos ou incorreções nas obras e nos materiais empregados.

5.2.3. Notificada de vício, a contratada terá prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos para iniciar os reparos, prorrogável por igual período mediante justificativa aceita pela fiscalização.

## 6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato será executado fielmente pelas partes, conforme as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

### 6.2. Fiscalização Técnica:

6.2.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo fiscal técnico, profissional habilitado (engenheiro civil ou arquiteto e urbanista) designado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, conforme art. 117 da Lei nº 14.133/2021 e Decreto nº 11.246/2022 (no que couber por simetria às normas municipais aplicáveis).

6.2.2. Compete ao fiscal técnico: acompanhar a execução; atestar os boletins de medição; anotar no histórico de gerenciamento ocorrências relacionadas à execução; emitir notificações para correção;



informar tempestivamente ao gestor situações que demandem decisão fora de sua competência; e registrar a execução no TransfereGov.br.

### **6.3. Fiscalização Administrativa:**

6.3.1. O fiscal administrativo verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará empenho, pagamento, garantias, glosas, apostilamentos e termos aditivos, comunicando ao gestor quaisquer descumprimentos de obrigações contratuais.

### **6.4. Gestor do Contrato:**

6.4.1. O gestor do contrato, titular ou servidor designado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização, conterà todos os registros formais da execução, e elaborará o relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos.

6.4.2. O gestor providenciará, quando necessário, a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, conforme art. 158 da Lei nº 14.133/2021.

## **7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO**

### **7.1. Recebimento:**

7.1.1. As etapas executadas serão recebidas provisoriamente, em até 15 (quinze) dias úteis da apresentação do boletim de medição, mediante termo circunstanciado assinado pela fiscalização técnica, para verificação de conformidade com as especificações técnicas, projetos e memoriais.

7.1.2. O recebimento definitivo do objeto ocorrerá em até 30 (trinta) dias úteis, contados da apresentação do termo de recebimento provisório da última etapa, após verificação final da qualidade e quantidade da obra e aceitação mediante termo detalhado, condicionado à apresentação da Certidão Negativa de Débitos previdenciários da obra (CND da obra ou equivalente), Termo de Recebimento Definitivo e demais documentos exigidos.

7.1.3. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e segurança da obra, nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

### **7.2. Pagamento:**

7.2.1. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias corridos do recebimento da nota fiscal pelo setor competente, condicionado à aceitação da medição pela fiscalização técnica, à manutenção das condições de habilitação e à regularidade dos registros no TransfereGov.br.

7.2.2. O pagamento será efetuado por meio da Ordem de Pagamento de Parcerias (OPP) na conta vinculada ao Termo de Compromisso nº 996215/2026, conforme art. 39, §4º, da Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32/2024.

7.2.3. A liberação da primeira parcela fica condicionada à apresentação da ART/RRT da execução e da matrícula CEI/CNO da obra.

7.2.4. A liberação da última parcela fica condicionada à apresentação da CND previdenciária da obra concluída e ao Termo de Recebimento Definitivo.

### **7.3. Reajuste e reequilíbrio:**

7.3.1. Após decorridos 12 (doze) meses da data-base do orçamento estimado, os valores poderão ser reajustados pelo INCC (Índice Nacional de Custo da Construção – FGV) ou índice que venha a substituí-lo.



7.3.2. O reequilíbrio econômico-financeiro será concedido apenas mediante comprovação documental da quebra do equilíbrio inicial, decorrente de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis (álea econômica extraordinária e extracontratual), na forma do art. 124 da Lei nº 14.133/2021. É vedado o reequilíbrio que tenha por finalidade recompor o desconto ofertado durante a fase de lances.

## **8. FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO**

8.1. A seleção do contratado dar-se-á mediante Concorrência Eletrônica, nos termos do art. 28, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, com critério de julgamento de MENOR PREÇO GLOBAL e regime de execução de empreitada por preço global, conforme o art. 46, inciso II, da mesma Lei.

8.2. Modo de disputa: aberto, com prorrogações automáticas dos lances nos termos do regulamento aplicável.

8.3. Serão consideradas inexequíveis as propostas cujos valores forem inferiores a 75% (setenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração, observado o disposto no art. 59 da Lei nº 14.133/2021 e no Decreto nº 7.983/2013.

8.4. Em caso de empate, aplicar-se-ão os critérios do art. 60 da Lei nº 14.133/2021 e a preferência à ME/EPP/MEI nos termos da LC nº 123/2006.

## **9. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO**

### **9.1. Habilitação Jurídica:**

- Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, com documentos comprobatórios da diretoria em exercício;
- Inscrição do ato constitutivo no caso de sociedades civis ou simples, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
- Certificado da Condição de Microempreendedor Individual – CCMEI, quando for o caso;
- Documentação acompanhada de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

### **9.2. Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista:**

- Comprovante de inscrição no CNPJ;
- Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (conjunta RFB/PGFN);
- Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de tributos estaduais e municipais (sede da licitante);
- Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- Declaração de cumprimento ao disposto no art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal (não emprega menor).

### **9.3. Qualificação Econômico-Financeira:**

- Certidão negativa de falência, recuperação judicial e extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede da licitante;





- Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, comprovando os índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC) e Solvência Geral (SG) iguais ou superiores a 1,0 (um);
- Caso a licitante apresente resultado inferior ou igual a 1,0 em qualquer índice, será exigido patrimônio líquido mínimo de 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação, conforme art. 69, §2º, da Lei nº 14.133/2021.

#### **9.4. Qualificação Técnica:**

- Registro ou inscrição da pessoa jurídica no CREA ou no CAU, com jurisdição na sede da licitante, em plena validade;
- Registro ou inscrição do responsável técnico no CREA/CAU competente, em plena validade;
- Comprovação de capacidade técnico-operacional, mediante apresentação de atestados em nome da licitante, fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, comprovando a execução de obra de edificação compatível em características, quantidades e prazos com o objeto desta contratação;
- Comprovação de capacidade técnico-profissional, mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico (CAT/CRA) emitida pelo CREA/CAU competente, em nome do profissional indicado como responsável técnico pela execução, atestando a execução de obra de edificação compatível em características, quantidades e prazos;
- Comprovação de vínculo jurídico entre o responsável técnico e a licitante (contrato de prestação de serviços, CTPS, contrato social ou ato de eleição).

9.5. A definição precisa das parcelas de maior relevância técnica e financeira e do quantitativo mínimo a ser comprovado para fins de qualificação técnica observará os parâmetros do art. 67 da Lei nº 14.133/2021 e da jurisprudência consolidada do TCU, sendo objeto de detalhamento no edital.

### **10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

10.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 3.179.582,64 (três milhões, cento e setenta e nove mil, quinhentos e oitenta e dois reais e sessenta e quatro centavos), conforme planilha orçamentária detalhada, relatório de composição de custos unitários e relatório de cotações, integrantes do processo.

10.2. A estimativa foi elaborada com base em referenciais oficiais (SINAPI, com encargos sociais não desonerados) e, residualmente, em pesquisa de mercado por cotações com fornecedores para insumos não constantes nas tabelas oficiais, conforme o art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e o Decreto nº 7.983/2013.

10.3. A data-base do orçamento será a data de elaboração da planilha de referência, indicada no respectivo documento.

### **11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos federais oriundos do Termo de Compromisso TransfereGov.br nº 996215/2026/MCIDADES/CAIXA, no valor de R\$ 2.800.000,00, vinculados ao Programa de Trabalho nº 16482232000TI0001, e à contrapartida do Município de Faxinal/PR, no valor de R\$ 379.582,64, consignada na Lei Orçamentária Anual do Município.

11.2. A dotação orçamentária específica e a respectiva fonte de recursos serão informadas no edital e na nota de empenho, observada a classificação aplicável (função 16 – Habitação, recurso vinculado MCMV/FNHIS).



11.3. As dotações relativas aos exercícios financeiros subsequentes serão indicadas após aprovação das respectivas leis orçamentárias e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

## **12. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

12.1. Pela inexecução total ou parcial do contrato, a contratada estará sujeita às sanções previstas nos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021, observados o contraditório e a ampla defesa:

- Advertência;
- Multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso, até o limite de 10 (dez) dias, e de 1,0% (um por cento) por dia adicional após esse limite;
- Multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor da parcela inadimplida ou do contrato, conforme a gravidade;
- Impedimento de licitar e contratar com o Município pelo prazo máximo de 3 (três) anos;
- Declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

12.2. As sanções poderão ser aplicadas cumulativamente, observado o caráter educativo e proporcional ao dano causado.

## **13. DISPOSIÇÕES FINAIS**

13.1. Integram este Termo de Referência, como anexos: o Estudo Técnico Preliminar; os projetos arquitetônicos e complementares; o memorial descritivo; a planilha orçamentária; o cronograma físico-financeiro; o Relatório de Composição de Custos Unitários; o Relatório de Cotações; e demais documentos técnicos do processo.

13.2. Em caso de divergência entre o presente Termo de Referência e as condições gerais do edital, prevalecerão as disposições do edital naquilo que se refere ao procedimento licitatório, e as disposições deste Termo naquilo que se refere ao objeto e à execução contratual.

13.3. Os casos omissos serão resolvidos pela autoridade competente, com fundamento na Lei nº 14.133/2021 e na legislação aplicável.

Faxinal/PR, 22 de MAIO de 2026.

---

**WELLINGTON RENAN DE PAULA MARAFIGO**

**Responsável Técnico pela Elaboração do Termo de Referência**

---

**ANDERSON FERNANDO PASQUALINI**

**Secretário Municipal de Planejamento e Urbanismo**

Município de Faxinal/PR