



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE CATANDUVAS

TERMO DE REFERÊNCIA

Construção de unidades habitacionais Programa Minha Casa, Minha Vida FNHIS Sub 50

1 – INTRODUÇÃO:

O Termo de Referência em epígrafe tem por finalidade, atender o disposto na legislação vigente concernente às contratações públicas, de acordo com a Lei 14.133/2021 e alterações posteriores, bem como, normatizar, disciplinar e definir os elementos que nortearão a contratação de empresa do ramo da construção civil, sob o regime de empreitada por preço global, para execução de obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais, sendo 02 adaptadas, em lotes públicos urbanos distintos, localizados em diferentes pontos do perímetro urbano do Município de Catanduvas/SC, conforme especificações constantes no memorial descritivo, projetos técnicos e demais documentos anexos, em conformidade com as diretrizes do projeto executivo e da infraestrutura aprovados pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de mandatária da União, com recursos provenientes do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50.

2 – DA JUSTIFICATIVA DO OBJETO:

A presente contratação decorre da necessidade de enfrentamento do déficit habitacional existente no Município de Catanduvas/SC, especialmente entre famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade social, devidamente identificadas por meio dos cadastros sociais municipais e diagnósticos realizados pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação.

O acesso à moradia digna constitui direito social assegurado pelo art. 6º da Constituição Federal, sendo dever do Poder Público promover políticas que viabilizem condições adequadas de habitação à população. Nesse contexto, a Administração Municipal tem adotado, em seu planejamento estratégico, ações voltadas à redução das desigualdades sociais, à promoção da inclusão social e ao desenvolvimento urbano ordenado, reconhecendo a habitação como elemento essencial para a garantia da dignidade humana e melhoria da qualidade de vida.

A execução das unidades habitacionais está diretamente vinculada às metas e prioridades estabelecidas nos instrumentos de planejamento governamental, notadamente no Plano Plurianual (PPA), na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e na Lei Orçamentária Anual (LOA), que contemplam ações voltadas à política habitacional de interesse social. A iniciativa também se alinha às diretrizes da Política Nacional de Habitação e aos objetivos de desenvolvimento urbano sustentável.

A participação do Município no Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50 representa oportunidade estratégica de captação de recursos federais destinados à produção de habitação de interesse social para municípios com até 50 mil habitantes, permitindo a ampliação da oferta habitacional sem onerar de forma excessiva os cofres municipais. O programa visa atender prioritariamente famílias de baixa renda, promovendo inclusão social e redução do déficit habitacional qualitativo e quantitativo.

Ressalta-se que a disponibilização de moradia adequada contribui significativamente para a estabilidade familiar, melhoria das condições de saúde, fortalecimento dos vínculos comunitários e redução de situações de risco social, refletindo positivamente em diversas áreas das políticas públicas municipais.

Diante disso, a contratação de empresa especializada no ramo da construção civil, com capacidade técnica para execução das unidades habitacionais conforme projetos aprovados pela Caixa Econômica Federal, mostra-se medida necessária, adequada e alinhada ao interesse público, garantindo a correta aplicação dos recursos públicos e a efetividade da política habitacional municipal.

3 – DO OBJETO, VALIDADE E GARANTIA:

3.1 – contratação de empresa do ramo da construção civil, sob o regime de empreitada por preço global, para execução de obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais, sendo 02 adaptadas, em lotes públicos urbanos distintos, localizados em diferentes pontos do perímetro urbano do Município de Catanduvas/SC, conforme especificações constantes no memorial descritivo, projetos técnicos e demais documentos anexos, em conformidade com as diretrizes do projeto executivo e da infraestrutura aprovados pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de mandatária da União, com recursos provenientes do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50.

3.2 – O objeto compreende o fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos e demais insumos necessários à completa execução das obras, incluindo infraestrutura básica (fossa séptica, filtro, sumidouro, instalações elétricas e hidrossanitárias), conforme projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e demais documentos técnicos que integram o processo.

3.3 - As unidades deverão ser entregues em plenas condições de habitabilidade, segurança e salubridade, observando-se as normas técnicas de engenharia, legislação vigente e padrões exigidos pelos programas habitacionais de interesse social.

3.4 - O contrato decorrente da presente contratação terá vigência compatível com o prazo de execução das obras, conforme cronograma físico-financeiro, podendo ser prorrogado nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que devidamente justificado e autorizado pela Administração.

3.5 - A contratada deverá prestar garantia mínima de 5 (cinco) anos para a obra executada, no que se refere à solidez e segurança da construção, nos termos do art. 618 do Código Civil Brasileiro.

3.6 - Durante o período de garantia, a contratada será responsável pela correção de vícios construtivos, defeitos ou falhas decorrentes da execução dos serviços, sem ônus para a Administração Pública, desde que não decorrentes de mau uso ou intervenção de terceiros.

3.7 - O prazo de vigência do contrato será de 12 meses, contados a partir da assinatura do contrato, abrangendo o prazo de execução da obra (10 meses) e o período necessário para recebimento provisório e definitivo, conforme cronograma físico-financeiro.

3.8 - O prazo poderá ser prorrogado, nos termos dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, mediante justificativa técnica e interesse da Administração.

3.9 - Indicação do fiscal do contrato: Lucas Ramon Sartori.

4 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento mercadológico foi realizado com o objetivo de verificar a existência de empresas no mercado capazes de executar obras de construção de unidades habitacionais de interesse social, conforme os padrões exigidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50.

Verificou-se que o setor da construção civil apresenta ampla oferta de empresas aptas à execução de obras residenciais unifamiliares de pequeno porte, incluindo habitações populares financiadas por programas habitacionais públicos. Trata-se de serviço comum na área da engenharia civil, amplamente executado tanto por empresas de âmbito local quanto regional.

A análise de contratações semelhantes realizadas por outros municípios, no contexto de programas habitacionais federais e estaduais, demonstra que a contratação de empresa especializada por meio de licitação pública é prática consolidada na Administração Pública, com resultados satisfatórios quanto à execução, competitividade e economicidade.

Observou-se ainda que a execução por empreitada global é modelo usual para esse tipo de contratação, por proporcionar maior previsibilidade de custos, padronização construtiva e facilidade de fiscalização.

Dessa forma, conclui-se que há no mercado fornecedores em número suficiente, com capacidade técnica e operacional para atender à demanda da Administração, não havendo restrição à competitividade do certame.

5 – ESPECIFICAÇÕES BÁSICAS DO FORNECIMENTO, LOCAL E PRAZO:

5.1 – A Nota Fiscal ou outro documento fiscal correlato deverá ser emitido ao **Município de Catanduvas**, Rua Felipe Schmidt, nº 1435, Catanduvas - SC, CNPJ nº 82.939.414/0001-45, e ter a mesma Razão Social e CNPJ dos documentos apresentados por ocasião da habilitação, **contendo ainda número do Processo Licitatório.**

5.2 - A contratação compreende a execução completa das unidades habitacionais populares, incluindo o fornecimento de mão de obra qualificada, materiais de construção, equipamentos, ferramentas e todos os insumos necessários à perfeita execução das obras.

5.3 - Os serviços deverão ser realizados em conformidade com os projetos técnicos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e normas técnicas da ABNT aplicáveis, bem como as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50.

5.4 - As unidades habitacionais deverão ser entregues em plenas condições de uso, habitabilidade, segurança e salubridade, com todas as instalações funcionando adequadamente.

5.5 - As unidades habitacionais deverão ser construídas em estrita conformidade com o **Memorial Descritivo – FNHIS Sub 50**, bem como com os projetos técnicos, planilhas orçamentárias e demais documentos que integram o processo.

5.6 - As obras serão executadas em terrenos distintos, situados no Município de Catanduvas-SC, em áreas previamente definidas pela Administração Municipal, destinadas à implantação de unidades habitacionais de interesse social.

5.7 - Caberá à Administração Municipal indicar formalmente os locais de execução e assegurar que os terrenos estejam aptos à construção, observadas as exigências urbanísticas e ambientais aplicáveis.

5.8 Durante o período de garantia, a contratada deverá, às suas expensas, realizar reparos ou refazer serviços que apresentarem defeitos decorrentes de execução inadequada, emprego de materiais de baixa qualidade ou descumprimento das normas técnicas.

5.9 - A contratada deverá iniciar a correção dos serviços no prazo máximo de **até 10 (dez) dias úteis** a partir da notificação formal da Administração, salvo situações emergenciais que demandem atendimento imediato.

6 - ESTIMATIVAS DE CONTRATAÇÃO:

Item	Descrição	Quant	Unidade Medida	Preço Unitário	Preço Total
01	Construção de Unidades habitacionais contendo 53,86m ² de área construída (47,46m ² de área útil) possuindo cozinha e sala de estar integrados, 2 dormitórios, banheiro, além de varanda e área de serviço. Serão convencionalmente edificadas a partir da adoção de infra e superestrutura de concreto armado, bem como, fechamento em alvenaria de blocos cerâmicos. O piso e as paredes das áreas molhadas receberão revestimento cerâmico; o forro receberá PVC e a cobertura será	18	un	180.467,36	3.248.412,48

	executada com estrutura de madeira e telhas cerâmicas. As demais paredes – que não as das áreas molhadas – receberão pintura com tinta acrílica. As portas externas e janelas serão metálicas. As portas internas; de madeira. Tudo em conformidade com o projeto executivo anexado ao presente Termo de Referência, o qual foi desenvolvido com base nas especificações mínimas constantes na Portaria nº 1.416, de 6 de novembro de 2023, do Ministério das Cidades – MCID. Ainda, em concordância com o, também incluso, Memorial Descritivo da Obra, que define todas as etapas da construção, da instalação do canteiro à entrega das 18 unidades habitacionais referenciadas, bem como, aos projetos complementares – estrutural, hidrossanitário e elétrico.				
02	Construção de Unidades habitacionais adaptadas, contendo 53,86m² de área construída (47,46m² de área útil) possuindo cozinha e sala de estar integrados, 2 dormitórios, banheiro, além de varanda e área de serviço. Serão convencionalmente edificadas a partir da adoção de infra e superestrutura de concreto armado, bem como, fechamento em alvenaria de blocos cerâmicos. O piso e as paredes das áreas molhadas receberão revestimento cerâmico; o forro receberá PVC e a cobertura será executada com estrutura de madeira e telhas cerâmicas. As demais paredes – que não as das áreas molhadas – receberão pintura com tinta acrílica. As portas externas e janelas serão metálicas. As portas internas; de madeira. O item 02 contempla casas adaptadas com fornecimento e instalação de louças sanitárias especiais (vaso sanitário, lavatório) adequadas e instalação de barras de apoio e	02	un	185.700,90	371.401,80

	segurança; metais e acessórios específicos (torneiras de alavanca, etc.). Tudo em conformidade com o projeto executivo anexado ao presente Termo de Referência, o qual foi desenvolvido com base nas especificações mínimas constantes na Portaria nº 1.416, de 6 de novembro de 2023, do Ministério das Cidades – MCID. Ainda, em concordância com o, também incluso, Memorial Descritivo da Obra, que define todas as etapas da construção, da instalação do canteiro à entrega das 02 unidades habitacionais adaptadas, bem como, aos projetos complementares – estrutural, hidrossanitário e elétrico.				
TOTAL					3.619.814,28

7 – DA PROGRAMAÇÃO E DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

7.1 - As despesas decorrentes do presente Termo de Referência correrão a conta dos recursos consignados nas dotações orçamentárias da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação.

Dotação:

As despesas decorrentes desta contratação correrão à conta de recursos provenientes do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50 , a dotação orçamentária específica será indicada no momento da formalização do contrato.
Despesas da contrapartida do município: Habitação – Ação: 1.17 – Construção de Unidades Habitacionais – Despesa: 86 – 4.4.90.00.00 – Aplicações Diretas – Fonte do recurso: 1500000 – Recursos não vinculados de impostos

Previsão de Gastos: R\$ 3.619.814,28 (três milhões, seiscentos e dezenove mil e oitocentos e quatorze reais e vinte oito centavos)

8. SUBCONTRATAÇÃO:

8.1 - A subcontratação parcial de serviços será admitida, desde que não recaia sobre a parcela de maior relevância técnica ou sobre a totalidade do objeto, e que haja prévia e expressa autorização da Administração Municipal.

8.2 - A subcontratação não exime a contratada de sua responsabilidade integral pela execução do objeto contratado, permanecendo a mesma como única responsável perante a Administração quanto à qualidade dos serviços, cumprimento de prazos e demais obrigações contratuais.

8.3 - A contratada deverá apresentar, quando solicitada, documentação que comprove a regularidade fiscal, trabalhista e técnica da subcontratada, bem como a qualificação compatível com os serviços a serem executados.

8.4 - É vedada a subcontratação total do objeto contratado.

9 – FUNDAMENTO LEGAL:

9.1 - A presente proposição encontra seu fundamento na legislação vigente, em especial da Lei 14.133/2021, que dispõe sobre licitações e contratos no âmbito da administração pública.

10 – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

Constituem obrigações da contratada, sem prejuízo de outras previstas no edital, contrato e legislação aplicável:

- ✓ Executar a obra em conformidade com os projetos, Memorial Descritivo – FNHIS Sub 50, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e normas técnicas vigentes;
- ✓ Fornecer toda a mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas e insumos necessários à perfeita execução do objeto;
- ✓ Responsabilizar-se pela qualidade dos serviços executados e dos materiais empregados;
- ✓ Manter responsável técnico habilitado, com registro no CREA/CAU, durante toda a execução da obra;
- ✓ Cumprir os prazos estabelecidos no cronograma físico-financeiro aprovado;
- ✓ Refazer, às suas expensas, serviços executados em desacordo com as especificações técnicas;
- ✓ Manter o canteiro de obras organizado e em condições adequadas de segurança, higiene e disciplina;
- ✓ Cumprir a legislação trabalhista, previdenciária, fiscal e de segurança do trabalho, responsabilizando-se por seus empregados;
- ✓ Fornecer e exigir o uso de EPIs e EPCs necessários à segurança dos trabalhadores;
- ✓ Responsabilizar-se por danos causados à Administração ou a terceiros decorrentes de sua execução;
- ✓ Responsabilizar-se por qualquer acidente do qual possam ser vítimas seus empregados ou terceiros, no desempenho dos serviços objeto do presente instrumento;
- ✓ Permitir e facilitar a fiscalização da obra pelos representantes da Administração;
- ✓ Manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- ✓ Promover a correta destinação dos resíduos da construção civil, conforme legislação ambiental;
- ✓ Realizar a entrega da obra em perfeitas condições de uso e funcionamento;
- ✓ Atender prontamente às solicitações da fiscalização do contrato;
- ✓ Prestar garantia da obra nos termos previstos no contrato e na legislação vigente;
- ✓ Comunicar a CONTRATANTE, imediatamente, qualquer ocorrência ou anormalidade que venha a interferir na execução dos serviços;

- ✓ Designar um preposto que o representará perante a CONTRATANTE, para a resolução de problemas que possam advir deste contrato.

11 – DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA:

Para fins de contratação e execução do objeto, a empresa vencedora deverá apresentar, quando solicitada pela Administração, a seguinte documentação, sem prejuízo de outras exigidas no edital:

- ✓ Documentação de Habilitação Jurídica
- ✓ Ato constitutivo, contrato social ou estatuto em vigor, devidamente registrado.
- ✓ Regularidade Fiscal e Trabalhista
- ✓ Prova de inscrição no CNPJ;
- ✓ Certidão de regularidade junto à Fazenda Federal, Estadual e Municipal;
- ✓ Certidão de regularidade junto ao FGTS;
- ✓ Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).
- ✓ Qualificação Técnica
- ✓ Registro ou inscrição da empresa no CREA/CAU;
- ✓ Comprovação de responsável técnico habilitado;
- ✓ ART ou RRT de execução da obra;
- ✓ Comprovação, para fins de demonstração de capacidade técnico-profissional, mediante a apresentação de certidão(ões) de acervo técnico expedida(s) pelo CREA ou CAU na(s) qual(is) conste(m) os seguintes serviços relacionados a construção civil, sendo estes na quantidade de no mínimo 25% em relação aos quantitativos apresentados no edital:
 - Estruturas de concreto armado;
 - Cobertura;
 - Fechamentos em alvenaria;
 - Revestimentos argamassados;
 - Execução de pinturas;
 - Instalação de Esquadrias;
 - Instalações Elétricas;
 - Instalações Hidrossanitárias;

Documentação Complementar para Execução da Obra

- ✓ Matrícula da obra junto ao INSS/CNO, quando exigido;
- ✓ Alvarás e licenças necessárias à execução, quando aplicável;
- ✓ Relação de profissionais que atuarão na obra, quando solicitado;
- ✓ Cronograma físico-financeiro aprovado.

A contratada deverá manter toda a documentação válida e atualizada durante a execução do contrato.

12 - OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL:

12.1 - Caberá à Administração Municipal indicar formalmente os locais de execução e assegurar que os terrenos estejam aptos à construção, observadas as exigências urbanísticas e ambientais aplicáveis.

12.2 - Disponibilizar à contratada os projetos técnicos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e demais documentos necessários à execução da obra;

12.3 - Indicar formalmente os locais de execução das obras e assegurar que os terrenos estejam regularizados e aptos à construção;

12.4 Designar servidor ou comissão responsável pela fiscalização e acompanhamento da obra;

12.5 - Acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços, registrando ocorrências e determinando as providências necessárias;

12.6 - Efetuar os pagamentos à contratada conforme medições realizadas e aprovadas pela fiscalização, observadas as condições contratuais;

12.7 - Notificar a contratada quanto a eventuais irregularidades verificadas na execução do objeto, garantido o contraditório e a ampla defesa, conforme previsto na Lei 14.133/2021.;

12.8 - Aplicar sanções administrativas, quando cabíveis, em caso de descumprimento contratual;

12.9 - Receber provisória e definitivamente a obra, após verificação do cumprimento das condições contratuais.

13 – DO PAGAMENTO:

13.1 - Os pagamentos serão realizados de forma parcelada, conforme a execução das etapas previstas no cronograma físico-financeiro da obra, mediante medições realizadas pela fiscalização do Município.

13.2 - As medições deverão ser realizadas periodicamente, conforme evolução da obra, e atestadas pelo fiscal do contrato, que verificará a conformidade dos serviços executados com os projetos, memorial descritivo e demais documentos técnicos.

13.3 - O pagamento ficará condicionado:

- À aprovação da medição pela fiscalização;
- À apresentação de nota fiscal pela contratada;
- À comprovação de regularidade fiscal e trabalhista da contratada;
- À apresentação, quando exigido, de documentação relativa à matrícula da obra e recolhimentos previdenciários.

13.4 - Os pagamentos serão efetuados pela Administração Municipal no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do ateste da nota fiscal pelo setor competente.

13.5 - Em caso de execução irregular ou em desacordo com as especificações técnicas, a Administração poderá suspender o pagamento até que sejam sanadas as pendências.

