



26170000001332



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

TERMO DE REFERÊNCIA

Termo de Referência para Ata de Registro de Preço para construção de unidades habitacionais de interesse social em sistema construtivo em painéis de concreto pré-moldado autoportantes.

– PORTO ALEGRE/RS –

MARÇO / 2026

Local: Centro Administrativo Fernando Ferrari - CAFF
Endereço: Av. Borges de Medeiros - 1501
Município: Porto Alegre



- 1 -



26170000001332



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O objeto deste Termo de Referência é o Registro de Preços, visando à contratação de empresa especializada da área de arquitetura e/ou engenharia, para construção de unidades habitacionais de interesse social sob o regime de empreitada por preço unitário. A contratação compreende o fornecimento de todos os recursos necessários, como materiais, peças, equipamentos e mão de obra especializada, para construção das residências, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Termo e seus Anexos.

Cada unidade habitacional possui área aproximada da 52,80m² de área total, sendo 47,62m² de área útil. A unidade habitacional (UH) deverá possuir, no seu programa de necessidades, 04 ambientes internos, sendo eles:

- 02 dormitórios;
- 01 sala/cozinha conjugada;
- 01 banheiro.

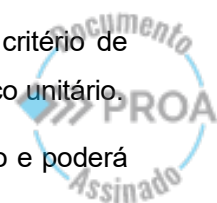
As áreas externas deverão ser compostas por 01 varanda e 01 área de serviço, conforme projeto básico arquitetônico.

As Unidades Habitacionais serão construídas em painéis de parede de concreto pré-moldado autoportantes, nos quais o sistema construtivo adotado deve ser compatibilizado com o projeto arquitetônico, hidrossanitário e elétrico.

O escopo dos serviços será a construção de 1000 (mil) Unidades Habitacionais para o programa A Casa é Sua, da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária do Estado do Rio Grande do Sul, localizadas no Estado do Rio Grande do Sul.

Os preços a serem praticados por lote, serão obtidos conforme o critério de julgamento de menor preço e o regime de execução de empreitada por preço unitário.

O prazo de vigência da ata de registro de preços será de 1 (um) ano e poderá





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ser prorrogado, por igual período, conforme condições estabelecidas pelo art.84 da Lei 14.133/21.

2. FUNDAMENTOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação de empresa especializada em serviços Arquitetura e de Engenharia justifica-se diante da necessidade de viabilizar a construção de unidades habitacionais no âmbito do programa A Casa é Sua.

Quando identificadas as demandas através da formalização dos convênios entre o Governo Estadual e os Municípios, a quantidade de unidades necessárias para execução do programa poderão aproveitar da Ata de Registro de Preços.

2.1 Justificativa da escolha do modelo construtivo

O processo de construção de habitação de interesse social com métodos construtivos convencionais demanda um cronograma de execução maior e com menor previsibilidade, especialmente se comparados aos sistemas construtivos pré-fabricados. A consequência da utilização de métodos construtivos convencionais é, muitas vezes, a permanência das famílias beneficiárias do programa em condições de vulnerabilidade social por um período maior do que o planejado.

Em virtude da finalidade social do equipamento, que demanda um investimento financeiro significativo por parte do poder público, é imprescindível que o mesmo seja executado com qualidade e celeridade, proporcionando durabilidade e baixa manutenção às famílias beneficiárias. Diante destes aspetos, para garantir a agilidade e qualidade à oferta de um grande número de moradias, faz-se necessária a utilização de um sistema construtivo industrializado, economicamente viável e dentro das normas técnicas de edificações. Neste cenário, as casas pré-fabricadas em painéis de parede de concreto pré-moldado se apresentam como a opção mais indicada. Este sistema construtivo é normatizado pela NBR 16.475/2018, que estabelece os requisitos e procedimentos a serem atendidos no projeto, na produção e na montagem de painéis de parede pré-moldados. As principais



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

vantagens em relação ao sistema construtivo convencional as seguintes:

Resistência e durabilidade: O concreto é um material com ótima resistência às intempéries e, considerando que toda a residência é constituída por painéis de concreto, a solidez da construção garante uma vida prolongada e com baixa manutenção, especialmente se comparada a construção convencional;

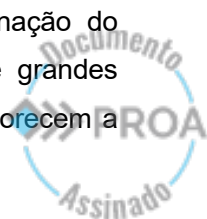
Velocidade de construção: A utilização de painéis de concreto elimina grande parte das etapas da construção tradicional como a montagem e desmontagem de formas, a concretagem da estrutura, o assentamento de blocos de alvenaria, a aplicação de acabamentos, entre outros. Ainda, a construção em painéis de concreto pode ocorrer de forma sequencial com os serviços sendo executados simultaneamente, o que reduz consideravelmente o tempo de execução da obra;

Qualidade: A produção dos painéis é realizada em ambiente industrial, com gestão de produção e de qualidade. Desta forma, a construção da edificação tem dimensões precisas e acabamento superior;

Sustentabilidade: Este sistema construtivo gera pouco impacto de ruído visto que a atividade construtiva é realizada em uma fábrica, fora do canteiro de obras. Isto também se reflete na minimização de desperdícios de material, e, conseqüentemente, na redução da produção de resíduos de construção civil;

Mão de obra: A escassez da mão de obra qualificada para a construção civil não afeta diretamente a produção dos pré-moldados, visto que a sistematização industrial possibilita a rápida qualificação de colaboradores inexperientes;

Produtividade: É inerente a este sistema construtivo o aumento da produtividade da mão de obra. A eliminação de etapas produtivas, a minimização do retrabalho, a independência da produtividade individual de cada colaborador, a eliminação do deslocamento dos colaboradores e a utilização de formas metálicas de grandes dimensões e equipamentos especializados são alguns dos fatores que favorecem a produtividade;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Precisão orçamentária: Como consequência das vantagens ora expostas, verifica-se a otimização da precisão orçamentária, com a redução da necessidade de aditivos de prazo e de valor;

Projetos: A produção industrial exige que os projetos sejam desenvolvidos em BIM, com a compatibilização de todos os projetos, o planejamento de produção e de obra, bem como a utilização de nível de detalhamento para fabricação (LOD 400), no qual cada peça possui um projeto e detalhamento próprios. Esses fatores propiciam maior controle de custos e de cronograma executivo.

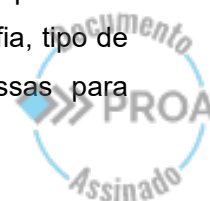
2.2 Opção pelo sistema de registro de preço

Com base nas informações constantes no item 2.1, o presente Termo de Referência foi elaborado para atendimento da demanda de unidades habitacionais de interesse social existentes nos Municípios.

A decisão pela utilização do Sistema de Registro de Preços é pautada nos princípios da Administração Pública, em especial, o da Eficiência e o da Economicidade, com o objetivo de agir de forma diligente ao realizar a construção de unidades habitacionais de maneira célere, evitando complicações decorrentes de contratações realizadas pelos municípios no âmbito dos convênios do Programa a Casa é Sua, que muitas vezes decorrem de longos períodos para a entrega das unidades e com divergências entre o objeto contratado e o entregue.

A opção pelo Registro de Preços para a construção das unidades habitacionais busca solucionar esses entraves e evitar maiores prejuízos, uma vez que a uniformização das residências proporciona maior celeridade tanto na contratação quanto na execução da obra, permitindo que os objetivos do Programa sejam alcançados com maior eficácia.

Na escolha pelo SRP foram consideradas as peculiaridades de que cada local de implantação das residências pode apresentar, tais como topografia, tipo de solo e solução dada ao esgoto sanitário. Foram estipuladas premissas para homogeneizar as contratações e sanar as precitadas dificuldades.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

De igual modo, a agilidade e a segurança inerentes ao sistema de registro de preços permitem atuação administrativa mais célere diante de eventos naturais adversos, a exemplo do verificado em setembro de 2023 e abril/maio de 2024, quando fortes chuvas geraram a necessidade da construção de unidades residências para população de baixa renda atingida pelas intempéries.

A formalização da Ata de Registro de Preços para construção de unidades habitacionais de interesse social, diante dos fatos, tornou-se um instrumento primordial para o atendimento célere, criterioso e particularizado ao público de baixa renda no Estado.

2.3 Opção pela Tabela SINAPI Como Referencial

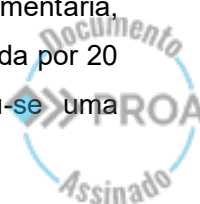
O SINAPI divulga mensalmente custos e índices da construção civil. A gestão do sistema é compartilhada entre a CAIXA e o IBGE. A CAIXA é responsável pela base técnica de engenharia (especificação de insumos, composições de serviços e projetos referenciais) e pelo processamento de dados, enquanto o IBGE pela pesquisa mensal de preço, metodologia e formação dos índices.

O Decreto nº 7.983/2013 estabelece regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União, onde determina que os custos do SINAPI sejam utilizados como referências para a razoabilidade de preços de serviços de engenharia públicos executados com recursos do Orçamento Geral da União. As informações do SINAPI são públicas e podem ser acessadas no site:

<https://www.caixa.gov.br/poder-publico/modernizacao-gestao/sinapi/paginas/default.aspx>

3. ESTIMATIVA DE VALORES DA CONTRATAÇÃO DE REGISTRO DE PREÇO

Para estimar os custos de construção da unidade habitacional, foi elaborado projetos básicos arquitetônico e de engenharia com sua devida tabela orçamentária, tomando por referência um terreno com dimensões de 7,5 metros de testada por 20 metros de comprimento, no município de Porto Alegre, estabeleceu-se uma topografia plana e, para a solução de esgoto sanitário, uma rede existente.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A situação paradigma do terreno citada acima, e prerrogativa para a contratação das unidades habitacionais.

O lote mínimo de contratação a fim de viabilizar economicamente a construção das unidades é de **5 unidades habitacionais por município**, não necessitando que estas sejam implantadas na mesma localidade.

O quantitativo total dos serviços complementares as edificações para a ata de registro de preço foram baseadas na estimativa da execução de 1000 (mil) unidades habitacionais.

Estes serviços, preliminar e/ou complementares, são necessários, a para sua execução e utilização das moradias, e se apresentam conforme tabela baixo.

3.1. Das Quantidades e Orçamento

As quantidades indicadas são estimadas e servem como referência, podendo a Administração adquiri-las de acordo com as necessidades. Ainda, para a quantidade informada, se estimou a capacidade operacional dos fornecedores e a possível utilização dos objetos no âmbito municipal, sendo a maneira mais viável de atender e necessidade em todos os municípios.

DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
1 UNIDADE HABITACIONAL - QUANTITATIVO FIXO	UN	1,000
2 RADIER	M3	600
3 SAPATAS	M3	405
4 ESTACA - 20CM - SEM PRESENÇA DE ROCHA	M	5,400
5 ESTACA - 20CM - COM PRESENÇA DE ROCHA	M3	1,350
6 BLOCO CÁLICE	M2	405
7 LAJE	M2	31,680
8 VIGAS	M3	1,071
9 PILARES	M3	216
10 IMPERMEABILIZAÇÃO	M2	21,427
11 PROJETOS	H	2,400
12 EQUIPE TÉCNICA	UH	1,000
13 ADMINISTRAÇÃO DO CANTEIRO DE OBRAS - ESCRITÓRIO	UH	1,000
14 INFRAESTRUTURA DO CANTEIRO DE OBRAS - DEPÓSITO	UH	1,000



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

15	INFRAESTRUTURA DO CANTEIRO DE OBRAS - SANITÁRIO	UH	1,000
16	MONITORAMENTO - 4 MESES	UN	400
17	PLACA DE OBRA	M2	220
18	CERQUITE	M	40,000
19	TRANSPORTE DOS PAINEIS	TxKM	2,400,000
20	ESCAVAÇÃO DE SOLO DE 1A CATEGORIA	M3	1,000
21	ESCAVAÇÃO DE SOLO DE 2A CATEGORIA	M3	1,000
22	ESCAVAÇÃO DE SOLO DE 3A CATEGORIA	M3	1,000
23	ATERRO	M3	5,000
24	TRANSPORTE DE MATERIAL GRANULAR	M3/KM	50,000
25	COMPACTAÇÃO DE SOLO 30CM	M2	55,000
26	CALÇADA DE CONCRETO NO INTERIOR DO LOTE	M2	15,000
27	ESCADA DE ACESSO À RESIDÊNCIA	DEGRAU	1,000
28	PLANTIO DE GRAMA NO ENTORNO DA RESIDÊNCIA	M2	50,000
29	PLANTIO DE ÁRVORE	UN	1,000
30	CERCA COM MOURÕES DE CONCRETO E TELA DE ARAME H 1,20	M	80,000
31	MURO DE ALVENARIA, H =1.2M	M	80,000
32	FOSSA SÉPTICA E FILTRO ANAERÓBIO	UN	1,000
33	FOSSA SÉPTICA, FILTRO ANAERÓBIO E SUMIDOURO	UN	1,000
34	CAIXA DE INSPEÇÃO - HIDRAULICA	UN	3,000
35	TUBULAÇÃO DE ESGOTO SANITÁRIO	M	10,000
36	LOCAÇÃO DE REDE	M	20,000
37	TUBULAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS	M	10,000
38	TUBULAÇÃO DE AGUA FRIA	M	7,000
39	ALIMENTAÇÃO SUBTERRÂNEA - ELÉTRICA E LÓGICA	M	5,000
40	CAIXA DE INSPEÇÃO - ELÉTRICA	UN	2,000

3.1. Do Orçamento

O valor de referência adotado para este Registro de Preços é baseado nos valores orçados e utilizados como balizadores do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI. Os serviços não contemplados pelo SINAPI foram estimados por meio de cotações de mercado, sendo o objeto orçado conforme a referida tabela, que constitui o padrão adotado nas contratações de obras públicas.

A partir do projeto básico desenvolvido, foi elaborada a Planilha Orçamentária com quantitativos e valores. O valor unitário da Unidade Habitacional de Interesse Social totaliza **R\$ 152.114,36 (cento e cinquenta e dois mil, cento quatorze reais e trinta e seis centavos)**, sendo os demais serviços necessários à implantação da UH,



26170000001332



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

quantificados conforme a tabela abaixo. Para a implantação da edificação no lote, a unidade habitacional será considerada um quantitativo fixo, já os demais serviços, externos à edificação e necessários à implantação da UH no lote, possuirão quantitativos variáveis. O cálculo dos quantitativos variáveis deverá considerar as características e necessidades isoladas de cada lote que receberá a UH. Além disso, as fundações das edificações deverão ser definidas de acordo com a topografia do lote onde serão implantadas. Havendo necessidade de personalização da solução estrutural, deverá ser elaborado projeto estrutural, a ser submetido à aprovação da CONTRATANTE, juntamente com os respectivos quantitativos. Para viabilizar a elaboração desses projetos e sua execução, deverão ser utilizados itens variáveis de projeto estrutural e composições paramétricas dos elementos estruturais de fundação.

Para fins de orçar o deslocamento das peças de concreto pré-fabricado, deve se considerar que a implantação poderá ser realizada em todos os municípios do estado. Como a unidade de medida do serviço é de TxKm determina-se, como critério de dimensionamento, a distância entre o local fabril e o local da obra. Também se estabelece que os deslocamentos superiores a 200km deverão ter o custo arcado pela CONTRATADA, tendo em vista que este limite de quilometragem busca evitar um custo elevado para o transporte.

Com base nos parâmetros ora expostos, o valor total da licitação foi estimado em **R\$ 282.045.938,55 (duzentos e oitenta e dois milhões, quarenta e cinco mil, novecentos e trinta e oito reais e cinquenta e cinco centavos)**





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	TOTAL
1 UNIDADE HABITACIONAL - QUANTITATIVO FIXO	R\$ 152.114,36	UN	R\$ 1.000,00	R\$ 152.114.360,00
2 RADIER	R\$ 14.403,84	M3	R\$ 600,00	R\$ 8.642.304,00
3 SAPATAS	R\$ 2.337,83	M3	R\$ 405,00	R\$ 946.821,15
4 ESTACA - 20CM - SEM PRESENÇA DE ROCHA	R\$ 330,78	M	R\$ 5.400,00	R\$ 1.786.212,00
5 ESTACA - 20CM - COM PRESENÇA DE ROCHA	R\$ 487,28	M3	R\$ 1.350,00	R\$ 657.828,00
6 BLOCO CÁLICE	R\$ 7.295,78	M2	R\$ 405,00	R\$ 2.954.790,90
7 LAJE	R\$ 271,11	M2	R\$ 31.680,00	R\$ 8.588.764,80
8 VIGAS	R\$ 5.259,65	M3	R\$ 1.071,00	R\$ 5.633.085,15
9 PILARES	R\$ 11.008,12	M3	R\$ 216,00	R\$ 2.377.753,92
10 IMPERMEABILIZAÇÃO	R\$ 58,09	M2	R\$ 21.427,00	R\$ 1.244.694,43
11 PROJETOS	R\$ 173,48	H	R\$ 2.400,00	R\$ 416.352,00
12 EQUIPE TÉCNICA	R\$ 12.736,85	UH	R\$ 1.000,00	R\$ 12.736.850,00
13 ADMINISTRAÇÃO DO CANTEIRO DE OBRAS - ESCRITÓRIO	R\$ 545,60	UH	R\$ 1.000,00	R\$ 545.600,00
14 INFRAESTRUTURA DO CANTEIRO DE OBRAS - DEPÓSITO	R\$ 426,25	UH	R\$ 1.000,00	R\$ 426.250,00
15 INFRAESTRUTURA DO CANTEIRO DE OBRAS - SANITÁRIO	R\$ 619,48	UH	R\$ 1.000,00	R\$ 619.480,00
16 MONITORAMENTO - 4 MESES	R\$ 3.288,63	UN	R\$ 400,00	R\$ 1.315.452,00
17 PLACA DE OBRA	R\$ 2.525,91	M2	R\$ 220,00	R\$ 555.700,20
18 CERQUITE	R\$ 28,21	M	R\$ 40.000,00	R\$ 1.128.400,00
19 TRANSPORTE DOS PAINEIS	R\$ 3,25	TxKM	R\$ 2.400.000,00	R\$ 7.800.000,00
20 ESCAVAÇÃO DE SOLO DE 1ª CATEGORIA	R\$ 28,63	M3	R\$ 1.000,00	R\$ 28.630,00
21 ESCAVAÇÃO DE SOLO DE 2ª CATEGORIA	R\$ 18,66	M3	R\$ 1.000,00	R\$ 18.660,00
22 ESCAVAÇÃO DE SOLO DE 3ª CATEGORIA	R\$ 274,19	M3	R\$ 1.000,00	R\$ 274.190,00
23 ATERRO	R\$ 191,70	M3	R\$ 5.000,00	R\$ 958.500,00
24 TRANSPORTE DE MATERIAL GRANULAR	R\$ 4,22	M3/KM	R\$ 50.000,00	R\$ 211.000,00
25 COMPACTAÇÃO DE SOLO 30CM	R\$ 43,07	M2	R\$ 55.000,00	R\$ 2.368.850,00
26 CALÇADA DE CONCRETO NO INTERIOR DO LOTE	R\$ 127,03	M2	R\$ 15.000,00	R\$ 1.905.450,00
27 ESCADA DE ACESSO À RESIDÊNCIA	R\$ 220,39	DEGRAU	R\$ 1.000,00	R\$ 220.390,00
28 PLANTIO DE GRAMA NO ENTORNO DA RESIDÊNCIA	R\$ 51,52	M2	R\$ 50.000,00	R\$ 2.576.000,00
29 PLANTIO DE ÁRVORE	R\$ 119,49	UN	R\$ 1.000,00	R\$ 119.490,00
30 CERCA COM MOURÕES DE CONCRETO E TELA DE ARAME H 1,20	R\$ 59,37	M	R\$ 80.000,00	R\$ 4.749.600,00
31 MURO DE ALVENARIA, H=1,2M	R\$ 480,23	M	R\$ 80.000,00	R\$ 38.418.400,00
32 FOSSA SÉPTICA E FILTRO ANAERÓBIO	R\$ 4.888,54	UN	R\$ 1.000,00	R\$ 4.888.540,00
33 FOSSA SÉPTICA, FILTRO ANAERÓBIO E SUMIDOURO	R\$ 9.130,67	UN	R\$ 1.000,00	R\$ 9.130.670,00
34 CAIXA DE INSPEÇÃO - HIDRAULICA	R\$ 608,07	UN	R\$ 3.000,00	R\$ 1.824.210,00
35 TUBULAÇÃO DE ESGOTO SANITÁRIO	R\$ 81,58	M	R\$ 10.000,00	R\$ 815.800,00
36 LOCAÇÃO DE REDE	R\$ 12,08	M	R\$ 20.000,00	R\$ 241.600,00
37 TUBULAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS	R\$ 79,98	M	R\$ 10.000,00	R\$ 799.800,00
38 TUBULAÇÃO DE ÁGUA FRIA	R\$ 20,82	M	R\$ 7.000,00	R\$ 145.740,00
39 ALIMENTAÇÃO SUBTERRÂNEA - ELÉTRICA E LÓGICA	R\$ 160,58	M	R\$ 5.000,00	R\$ 802.900,00
40 CAIXA DE INSPEÇÃO - ELÉTRICA	R\$ 528,41	UN	R\$ 2.000,00	R\$ 1.056.820,00
TOTAL				R\$ 282.045.938,55

3.3. Do cronograma

A contratada deverá executar as obras, incluindo a infraestrutura, no prazo máximo de 120 dias para cada unidade habitacional. O prazo poderá ser prorrogado por igual período, mediante solicitação formal, devidamente justificada. O início do prazo dar-se-á a partir da emissão da Ordem de Início dos Serviços.

4. DA QUALIFICAÇÃO

4.1. Da Qualificação técnica

Para o cumprimento da legislação, dentro do que define a Lei 14.133/2021, é definida a limitação de exigência às parcelas mais significativas para a execução do objeto, que deverão ser elaborados por empresa com expertise no método



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

construtivo e possuir profissional técnico capacitado e legalmente habilitado, e deverão contemplar:

- Execução de obras de edificação residencial unifamiliar, com estrutura em painéis autoportantes de concreto pré-fabricados;
- Declaração formal, de disponibilidade dos equipamentos adequados à realização do objeto, bem como do pessoal técnico adequado e de indicação do(s) Responsável(eis) Técnico(s) pela execução do objeto da licitação, sendo este (s) no mínimo, 01 Engenheiro Civil ou 01 Arquiteto devidamente registrado(s) no CREA/CAU.
- Comprovação de que o(s) responsável(is) técnico(s) indicado(s) pertence(m) ao quadro da licitante na data da abertura da licitação. Deverá ser feita mediante a apresentação de carteira profissional (CTPS) ou ficha de registro de empregados (FRE). no caso de vínculo empregatício, de ato constitutivo. contrato social ou estatuto, devidamente registrado no órgão competente, no caso de vínculo societário, admissível Contrato de Prestação de Serviço. O(s) profissional(is) indicado(s) pela licitante para fins de comprovação da capacitação técnica profissional, deverá(ão) participar do serviço objeto da licitação, admitindo-se a substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pelo contratante;
- **Comprovação de Capacidade Técnica Profissional** de, pelo menos, um dos responsáveis técnicos, através da apresentação de Atestado(s) de Capacidade Técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente registrado pelo CREA/CAU e acompanhado(s) da(s) CAT(s), emitida pelo CREA/CAU, pelo qual o profissional (is) indicado (s) comprove (em) ter executado obra compatível em característica com o objeto do Edital, devendo apresentar, obrigatoriamente, no mínimo, as seguintes características similares ao objeto do Edital:





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- Construção de edificação em estruturas de painéis de concreto pré-moldado autoportantes com no mínimo 2000m² comprovados.
- **Capacitação Técnica Operacional**, através da apresentação de Atestado(s) de Capacidade Técnica fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, pelo qual a licitante comprove ter executado obra compatível em característica e prazo com o objeto limite:
 - Construção de edificação em estruturas painéis de concreto pré-moldado autoportantes com menos 2000m² comprovados.

O(s) atestado(s) apresentado(s) deverá(ão) conter as seguintes informações: nome do contratado e do contratante, identificação do tipo ou natureza do serviço, endereço completo do serviço, data de início e conclusão do serviço, nome e título dos responsáveis técnicos, número do registro no CREA/CAU dos responsáveis técnicos, descrição dos serviços executados e suas quantidades, número da ART/RRT e número do contrato ou documento equivalente.

4.2. Da qualificação financeira

O licitante deverá apresentar comprovação de capital financeiro mínimo de 10,0% (dez por cento) do valor da proposta final do licitante.

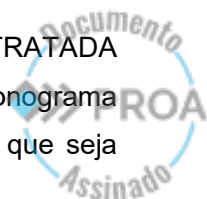
5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 Descrição das unidades habitacionais

Unidades habitacionais unifamiliares de interesse social, os projetos pertinentes ao objeto deste Termo de Referência encontram-se no anexo, sendo eles: Projeto Arquitetônico Básico, Projeto Hidrossanitário Básico, Projeto de Instalação de Elétricas.

5.2 Orientações gerais

Para o início e desenvolvimento das atividades, compete à CONTRATADA fazer um minucioso exame do objeto do contrato, de modo que avalie o cronograma elaborado e proposto. A CONTRATADA poderá propor alteração, desde que seja





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

feita com o objetivo de diminuir os prazos e/ou aperfeiçoar os trabalhos, e ainda, sem quaisquer ônus ou danos para a CONTRATANTE, assumindo a responsabilidade de conhecer as condições peculiares decorrentes da execução dos serviços, tais como: conhecimento do local, suas características naturais e de infraestrutura.

No primeiro momento, a CONTRATADA deverá realizar visita ao local do empreendimento, bem como deverá realizar levantamento sobre todas as informações necessárias para o desenvolvimento dos serviços. Quando da realização da visita, a CONTRATADA deverá elaborar e apresentar um cronograma com as etapas dos serviços

Deverão ser seguidas as Normas reguladoras pertinentes à contratação, em especial as seguintes:

- Normas Brasileiras elaboradas pela ABNT, em especial:

NBR 5.353/1977 — Instalações elétricas prediais

NBR 5.626/1988 — Instalações prediais de água fria

NBR 5.688/1999 — Água pluvial, esgoto sanitário e ventilação prediais

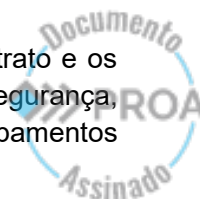
NBR 6.120/2000 — Cargas para o cálculo de estruturas de edificações

NBR 6.122/1996 — Projeto e execução de fundações

NBR 6.123/1988 — Forças devidas ao vento em edificações

NBR 16.475/2017 — Painéis de parede de concreto pré-moldado

- Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego, com destaque para as NRs 18 e 35.
- A EXECUTANTE deverá, na conclusão de execução das obras, fornecer um manual de instruções e de manutenção com a tabela de garantias informada (NBR 15.575-1);
- Atender rigorosamente o disposto nos itens do presente edital, contrato e os termos da Lei Federal 14,133/2021, responsabilizando-se pela segurança, eficiência e adequação dos métodos, mão de obra, materiais e equipamentos

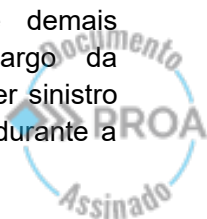




ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

utilizados na execução da obra e serviços bem como deverá atender as normas técnicas definidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

- Reparar, corrigir, remover, reconstruir, ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, os objetos do Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados;
- Fornecer máquinas, equipamentos e pessoal para mão de obra e utilizar todos os materiais necessários à plena execução do objeto, sem ônus de qualquer espécie, obedecendo às especificações dos Projetos e Memoriais Descritivos;
- Cumprir a legislação federal, estadual e municipal pertinente e se responsabilizar pelos danos e encargos de qualquer espécie decorrente de ações ou omissões, culposas ou dolosas, que praticar;
- Pagar e recolher todos os impostos e demais encargos fiscais, bem como todos os encargos trabalhistas e previdenciários, prêmios de seguro e de acidente de trabalho, que forem pagos ou devidos em decorrência do objeto deste Contrato;
- Assumir responsabilidade técnica pela execução do objeto, com a respectiva ART ou RRT, devidamente paga, em nome do profissional detentor do atestado de capacidade técnica;
- Comunicar a fiscalização a ocorrência de qualquer fato ou condição que possa atrasar ou impedir a conclusão da obra em partes ou no todo;
- Obedecer às recomendações dos fabricantes na aplicação dos materiais industrializados e dos de emprego especial, cabendo à EXECUTANTE, em qualquer caso, a responsabilidade técnica e os ônus decorrentes da sua má aplicação;
- Comprovar, através de notas fiscais e embalagens comerciais, a qualidade dos produtos utilizados na execução dos serviços, sempre que solicitado pela fiscalização;
- Realizar os testes, ensaios, exames e provas necessárias ao controle de qualidade dos materiais, serviços e equipamentos a serem aplicados nos trabalhos, sempre que solicitados pelo fiscal do contrato;
- Manter vigilância completa no canteiro de obras, sendo que a guarda dos materiais, máquinas, equipamentos, ferramentas, utensílios e demais componentes necessários à execução da obra fica a cargo da EXECUTANTE, sendo que a mesma será responsável por qualquer sinistro que acarrete prejuízo material e/ou financeiro que possa ocorrer durante a execução dos serviços;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- Assumir, as suas expensas, parecer ou laudo técnico de profissional não ligado diretamente ao objeto, se forem constatados, pelo fiscal do contrato, problemas que gerem dúvidas quanto a integridade dos serviços, a fim de apurar os dados necessários adequada decisão sobre os serviços afetados;

À Contratada será permitida a subcontratação dos itens e parcelas de menor relevância, tais como dos seguintes itens: instalação de esquadrias, instalação de vidros, sendo expressamente vedada qualquer outra subcontratação.

A subcontratação depende de autorização prévia da Contratante, a quem incumbe avaliar se a subcontratada cumpre os requisitos de qualificação técnica necessários para a execução do objeto. Em qualquer hipótese de subcontratação permanecem a responsabilidade integral da Contratada pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades da subcontratada, bem como responder perante a Contratante pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.

Os profissionais, tanto da Contratante quanto da Contratada, deverão estar legalmente habilitados pelos seus respectivos Conselhos Profissionais. A Contratada deverá responsabilizar-se pelo fiel cumprimento de todas as disposições e acordos relativos à legislação social e trabalhista em vigor, no que se refere ao pessoal alocado nos serviços objeto do contrato e efetuar o pagamento de todos os impostos, taxas e demais obrigações fiscais incidentes ou que vierem a incidir sobre o objeto do contrato e respectivas aprovações nos órgãos competentes, até o recebimento definitivo dos serviços.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1 Etapas e produtos

O Objeto - construção de unidades habitacionais, e demais serviços complementares a UH - será desenvolvido em Etapa única, não haverá parcelamento de etapas.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

As etapas de execução da obra, bem como as medições de avanço e parcelas de pagamentos, deverão seguir o cronograma físico-financeiro do contrato.

Serão de responsabilidade da CONTRATADA os custos referentes às impressões e plotagens, em quantas vias forem necessários, a todas e quaisquer emissões de plantas e documentos, entre outros produtos, necessários às atividades dos trabalhos.

6.2 Dos locais e prazos de atendimento

Os serviços serão executados, no período e locais indicados, de acordo com formalização por meio de Instrumento Contratual, **podendo ser executados em todo o território do estado do Rio Grande do Sul.**

A CONTRATANTE acionará a CONTRATADA a respeito da demanda de serviço por e-mail oficial, contendo documento denominado de ORDEM DE ATENDIMENTO TÉCNICO (OAT).

A CONTRATADA deverá providenciar a visita técnica *in loco* para a verificação das condições do local da obra e, caso necessário, comunicar em até 5 (cinco) dias úteis a CONTRATANTE possíveis impedimentos da implantação da unidade habitacional no local.

A CONTRATADA terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis, após formalmente convocada, para assinar o contrato.

Após a celebração do Instrumento Contratual, a CONTRATADA receberá a ORDEM DE INÍCIO DE SERVIÇOS (OIS). A OIS conterá, tanto o prazo para a apresentação do cronograma físico-financeiro, quanto a data para início efetivo das atividades, que deverá ser de, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis.

6.3 Apresentação de medição e fluxo de pagamento

O prazo de execução da obra e serviços técnicos a serem contratados é de **120 (cento e vinte) dias corridos**, contados a partir da data de início definida na OIS e





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

de acordo com as diretrizes e os prazos descritos no cronograma de execução abaixo, cuja realização será iniciada mediante autorização da CONTRATANTE.

Ao final de cada etapa da execução contratual, conforme estabelecido no Cronograma Físico-Financeiro, a CONTRATADA deverá apresentar a medição dos itens executados no período, através de planilha de medição, acompanhada de memória de cálculo e registro fotográfico relacionado aos itens medidos.

Uma etapa será considerada efetivamente concluída quando os serviços previstos para aquele período no Cronograma Físico-Financeiro estiverem executados em sua totalidade.

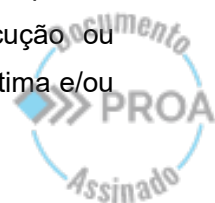
6.4 Da aceitação e recebimento do objeto

Os serviços executados serão recebidos através de Termos de Recebimento Provisórios e Definitivos, a cada finalização de objeto descrito no Instrumento Contratual a qual está submetido.

A execução dos contratos de obras e serviços deve ser recebida, provisoriamente, pela FISCALIZAÇÃO da obra e, definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após o prazo de observação, não superior a 90 dias, ou vistoria que comprove a adequação do objeto ao contrato.

O recebimento provisório será realizado da seguinte forma:

- 1 A FISCALIZAÇÃO realizará inspeção minuciosa de todos os serviços executados, por meio de profissionais técnicos competentes, acompanhados dos profissionais encarregados pelo serviço, com a finalidade de verificar a adequação dos serviços e constatar e relacionar os arremates, retoques e revisões finais que se fizerem necessários;
- 2 A CONTRATADA fica obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à FISCALIZAÇÃO não atestar a última e/ou





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas;

- 3 O recebimento provisório também ficará sujeito, quando cabível, à conclusão de todos os testes de campo e à entrega dos Manuais e Instruções exigíveis;
- 4 A aprovação da medição prévia apresentada pela CONTRATADA não a exime de qualquer das responsabilidades contratuais, nem implica aceitação definitiva dos serviços executados;

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

6.5 Das garantias

O objeto contratado terá garantia de 5 (cinco) anos, contados a partir da emissão do Termo de Recebimento Definitivo, consoante dispõe o art. 618 do Código Civil Brasileiro, quanto aos vícios ocultos ou defeitos da coisa, ficando a Contratada responsável por todos os encargos decorrentes disso.

O recebimento não exclui a responsabilidade civil da CONTRATADA pela solidez e segurança dos serviços e dos materiais empregados.

A CONTRATADA deverá responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, de acordo com os artigos 14 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, 11 de setembro de 1990).

Em qualquer caso, a CONTRATADA deverá arcar com todos os procedimentos necessários à solução do problema, em conformidade com este Termo de Referência, Edital e Contrato.

7. PRAZOS DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência da Ata de Registro de Preços será de 1 (um) ano e poderá ser prorrogado, por igual período, desde que comprovado o preço vantajoso, amparada pelo art.84 da Lei 14.133/21.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A vigência dos Instrumentos Contratuais a que se refere esta licitação será determinada conforme cada demanda. O prazo de execução das unidades será de 120 (cento e vinte) dias para a construção das unidades habitacionais.

As eventuais solicitações de dilação de prazo deverão ser encaminhadas à FISCALIZAÇÃO, devidamente justificadas, em tempo hábil, a qual passará pela avaliação e autorização do FISCAL DO CONTRATO, deverá ser entregue conforme indicação do edital.

8. ENCARGOS E RESPONSABILIDADE

8.1 Da fiscalização dos Serviços

A fiscalização da execução contratual ficará a cargo da CONTRATANTE, podendo ser assistida por uma consultoria de apoio.

Caberá à fiscalização durante, à execução contratual:

- Fornecer em tempo hábil elementos técnicos suficientes e necessários à execução dos serviços contratados;
- Decidir os casos omissos nas especificações;
- Não permitir alteração nas especificações, sem prévia justificativa técnica por parte da CONTRATADA à FISCALIZAÇÃO, cuja autorização ou não, será feita também por escrito;
- Exercer os atos necessários, mencionados como de sua competência e responsabilidade, em conformidade com este Termo de Referência, Edital e Contrato.
- A fiscalização será realizada pela Divisão de Acompanhamento e Fiscalização do Departamento de Habitação / SEHAB.

8.2 Da Contratada

A Contratada deverá apresentar em até 10 (dez) dias após a primeira emissão de pedidos de unidades, projetos estruturais das paredes, lajes e cobertura. Deverá a CONTRATADA:





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- Atender a toda e qualquer solicitação da FISCALIZAÇÃO para realização de manutenções preventivas e corretivas ou ações emergências, de acordo com a urgência requerida;
- Zelar pela boa e completa execução dos serviços, cumprindo todas as exigências da FISCALIZAÇÃO, especialmente aquelas relativas ao prazo de execução, especificações e prioridades;
- Assumir inteira responsabilidade pelas obrigações fiscais decorrentes da execução do presente contrato;
- Responsabilizar-se pelos serviços contratados e mencionados em quaisquer dos documentos que integram o instrumento contratual, nos termos da legislação vigente e das normas e procedimentos internos adotados pela CONTRATADA;
- Comparecer, sempre que convocada, ao local designado pela CONTRATADA, por meio de pessoa devidamente credenciada, no prazo máximo de quarenta e oito horas, para esclarecimentos de quaisquer problemas relacionados com os serviços contratados;
- Manter a FISCALIZAÇÃO informada de todos os detalhes dos serviços, de acordo com as conveniências desta;
- Entende-se que a equipe citada será disponibilizada pela Contratada, estando incluídas em seus preços todas as despesas inerentes aos serviços a serem executados, não cabendo à CONTRATADA efetuar quaisquer outros ressarcimentos à título de indenização e/ou de despesas extras.
- Qualquer despesa com pessoal, deslocamentos, material, taxas e emolumentos que se fizerem necessários para a conclusão do objeto, são de responsabilidade da contratada, não havendo a justificativa para solicitação de ressarcimento;
- Exercer os atos necessários, mencionados como de sua competência e responsabilidade, em conformidade com este Termo de Referência, Edital e Contrato.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

8.3 Do Contratante

O CONTRATANTE deverá apresentar projeto de implantação do conjunto das moradias com a indicação dos serviços complementares para implantação das unidades habitacionais. O Terreno deverá ser provido de fornecimento de água, energia elétrica e redes pluvial e cloacal.

Caso não haja rede de esgoto cloacal, poderá ser adotada solução sanitária individual, a ser contratada pelo Contratante e podendo ser instalada na frente ou nos fundos do lote.

O CONTRATANTE fornecerá a planta de implantação para cada unidade com as devidas cotas de marcação referente a cada terreno.

O Contratante, durante a prestação dos serviços técnicos, obrigar-se-á:

- Realizar a previsão do recurso financeiro compatível com a demanda a ser contratada, de acordo com a Ordem de Atendimento Técnico;
- Promover a contratação dos serviços necessários para o início da demanda, no que compete ao objeto deste Termo de Referência.
- Disponibilidade para fornecer todos os subsídios para execução do objeto e atender às solicitações realizadas pela contratada, quando necessárias no decorrer do processo.
- Realizar os procedimentos administrativos para efetivação dos pagamentos devidos a cada finalização de atendimento da respectiva demanda.
- Exercer os atos necessários, mencionados como de sua competência e responsabilidade, em conformidade com este Termo de Referência, Edital e Contrato.

10. DEFINIÇÕES

As expressões abaixo mencionadas têm os seguintes significados:

- **SEHAB:** Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária
- **CONTRATANTE:** Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária;





26170000001332



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- **CONTRATADA:** empresa que executará as obras;
- **INTERVENIENTE:** SEHAB
- **OIS:** Ordem de Início de Serviço;
- **TRD:** Termo de Recebimento Definitivo;
- **ABNT:** Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- **NBR:** Normas Técnicas Brasileiras - ABNT;
- **ART:** Anotação de Responsabilidade Técnica - CREA/CONFEA;
- **RRT:** Registro de Responsabilidade Técnica - CAU RS/BR;

OBSERVAÇÕES FINAIS

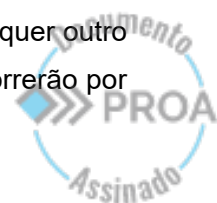
Todos os serviços deverão ser executados em conformidade com as Leis federais, estaduais e municipais vigentes ou que venham a vigor, sendo a CONTRATADA a única responsável pelas infrações que venham a ser cometidas, notadamente, as Normas Regulamentadoras (NR) relativas à segurança do trabalho

Todos os serviços deverão ser executados de acordo com as especificações para serviços dessa natureza, obedecendo às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Ao executar os serviços a CONTRATADA deverá atender as normas de Segurança do Trabalho, providenciando todos os equipamentos de segurança “EPI’s” necessária à execução dos serviços;

A Contratada deverá providenciar junto aos respectivos Conselhos Profissionais (CREA - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou CAU – Registro de Responsabilidade Técnica - RRT), os registros técnicos referentes às atividades técnicas objeto deste Termo de Referência.

Todos os custos envolvidos na confecção dos projetos, ART's e RRT's relativas à responsabilidade técnica, bem como licenças, alvarás, certidões ou qualquer outro tipo de documentação necessária à elaboração e aprovação do projeto correrão por conta da Contratada.





26170000001332



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A emissão da Ordem de Início de Serviços (OIS) parcial poderá ser realizada mediante avaliação técnica da Administração, quando houver a preparação mínima de 20 (vinte) unidades habitacionais aptas ao início das atividades previstas, observados os critérios e condições estabelecidos neste memorial descritivo. Para quantitativos inferiores a esse número, a eventual emissão parcial de Ordens de Início de Serviço (OIS) ficará condicionada à análise específica e manifestação favorável da Administração.

Porto Alegre, 19 de maio de 2026.

Arq. Samila Balbinot

Assessoria Técnica - SEHAB

CAU/RS A116142-3 – ID. Funcional 5066808





26170000001332

Nome do documento: TR_CASAS-CONCRETO-2026_Rvs03a.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Samila Balbinot

SEHAB / ASTEC / 506680802

19/05/2026 13:37:26

