



## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **OBJETO: REFORMA DO CENTRO COMUNITÁRIO DO BAIRRO PROGRESSO – EMEB PROGRESSO**

#### **1. DO OBJETO**

O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de empresa especializada para execução de serviço comum de engenharia, visando à reforma e ampliação do imóvel público localizado na Rua Machado de Assis, nº 480, Bairro Progresso, no Município de Nova Hartz/RS, destinado à implantação da EMEB Progresso, conforme projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos integrantes do processo.

A intervenção resultará em uma edificação escolar com área final de 366,83 m<sup>2</sup>, contemplando as adequações necessárias para seu funcionamento como unidade de educação infantil, incluindo ambientes pedagógicos e administrativos, cozinha, refeitório, instalações prediais, acessibilidade, área externa de recreação e demais elementos previstos nos documentos técnicos.

A contratação abrange o fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, encargos sociais e demais insumos necessários à perfeita execução dos serviços.

#### **2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

A presente contratação fundamenta-se, especialmente, nos seguintes dispositivos legais e normativos:

- Lei nº 14.133/2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- Lei nº 12.378/2010 – Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo;
- Lei nº 5.194/1966 – Regulamenta o exercício das profissões de Engenharia;
- Lei nº 6.496/1977 – Institui a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART;
- Normas Técnicas da ABNT aplicáveis ao objeto;
- Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego aplicáveis à execução dos serviços;
- legislação municipal pertinente;
- demais legislações e normas técnicas correlatas.

A execução deverá observar integralmente os projetos, memoriais, especificações técnicas, orçamento e demais documentos que integram o processo de contratação.

#### **3. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

A contratação justifica-se pela necessidade de adequação e requalificação do imóvel público atualmente destinado ao funcionamento de centro comunitário, visando à sua transformação em unidade permanente de educação infantil do Município de Nova Hartz.

O imóvel permaneceu sem utilização por período prolongado e apresenta necessidade de intervenções de reforma, adequação, recuperação e ampliação, de modo a proporcionar condições adequadas de segurança, acessibilidade, funcionalidade, salubridade e atendimento às necessidades da rede municipal de ensino.

A intervenção permitirá a disponibilização de espaço adequado para atendimento inicial de aproximadamente 60 alunos. As diretrizes funcionais para a implantação da unidade foram



estabelecidas pela Secretaria Municipal de Educação, com as diretrizes pertinentes à área da saúde encaminhadas ao projetista pela Secretaria Municipal de Saúde.

A não realização da intervenção comprometeria a utilização adequada do patrimônio público e a expansão da capacidade municipal de atendimento educacional.

#### 4. DO ENQUADRAMENTO DO OBJETO

O objeto enquadra-se como serviço comum de engenharia, uma vez que possui padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos, encontra-se suficientemente caracterizado nos projetos, memoriais e demais documentos técnicos integrantes do processo, utiliza técnicas construtivas usuais e permite julgamento objetivo das propostas.

#### 5. DO REGIME DE EXECUÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

A execução dos serviços dar-se-á de forma indireta, sob o regime de empreitada por preço unitário, com julgamento pelo critério de menor preço, considerando o valor global da proposta, conforme condições estabelecidas no edital e seus anexos.

A medição e o pagamento dos serviços serão realizados conforme as quantidades efetivamente executadas e aceitas pela fiscalização, observados os preços unitários contratados e as demais condições estabelecidas no instrumento convocatório e no contrato.

#### 6. DA DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

Os serviços objeto desta contratação serão executados com base na documentação técnica integrante do processo, elaborada por profissional/empresa especializada contratada pelo Município, a partir de anteprojeto e diretrizes desenvolvidos no âmbito municipal pela Secretaria de Planejamento e Secretaria de Educação.

A documentação técnica deverá ser observada pela contratada durante a execução, sem prejuízo da responsabilidade desta pela adequada execução dos serviços e pelo cumprimento das especificações, projetos, memoriais e demais elementos que integram a contratação.

Os serviços a serem executados compreendem, de forma não exaustiva:

- serviços preliminares, instalação e organização do canteiro de obras;
- demolições, remoções e adequações necessárias;
- intervenções e reforços estruturais previstos nos projetos;
- execução e adequação de fundações, estruturas, alvenarias e demais elementos construtivos;
- execução e adequação de cobertura e elementos complementares;
- execução de esquadrias, elementos metálicos e demais componentes;
- instalações elétricas, incluindo quadros, circuitos, iluminação, tomadas e demais componentes previstos em projeto;
- instalações hidrossanitárias e demais instalações prediais;
- execução do sistema de esgotamento sanitário previsto em projeto;
- execução de pisos, revestimentos, forros, pintura e demais acabamentos;
- execução dos ambientes destinados às atividades pedagógicas, administrativas e de apoio;
- execução e adequação de cozinha e refeitório;
- adequações de acessibilidade;
- urbanização e adequação das áreas externas;



- execução da área externa de recreação e playground;
- demais serviços, materiais e componentes necessários à completa execução do objeto.

Os serviços deverão ser executados rigorosamente de acordo com os projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro, normas técnicas aplicáveis e determinações da fiscalização.

Os documentos técnicos integrantes do processo deverão ser considerados de forma conjunta, devendo eventual divergência, incompatibilidade, interferência ou impossibilidade de execução ser imediatamente comunicada à fiscalização antes da realização do serviço correspondente.

## 7. DO PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo máximo para execução do objeto será de 7 (sete) meses, contado a partir da emissão da Ordem de Início dos Serviços, conforme cronograma físico-financeiro integrante do processo licitatório.

A Contratada deverá observar rigorosamente as etapas e os prazos estabelecidos no cronograma físico-financeiro, comunicando formalmente à fiscalização qualquer ocorrência que possa comprometer o cumprimento do prazo contratual.

## 8. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

O valor total estimado da contratação é de R\$ 1.364.311,97 (um milhão, trezentos e sessenta e quatro mil, trezentos e onze reais, e noventa e sete centavos).

O orçamento foi elaborado com base em referências de custos, incluindo SINAPI – julho/2026/RS, AGETOP, SBC, ORSE, SEINFRA, Próprio, SUDECAP, EMBASA e CPOS/CDHU, e também como referência o Contrato 62/2026 - conforme aplicabilidade de cada composição, encontrando-se acompanhados os respectivos documentos de responsabilidade técnica pertinentes.

## 9. DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

### 9.1. Habilitação Jurídica

Conforme previsto na Lei nº 14.133/2021 e no edital de licitação.

### 9.2. Regularidade Fiscal e Trabalhista

Conforme legislação vigente e exigências estabelecidas no edital.

### 9.3. Qualificação Técnica

A licitante deverá comprovar, nos termos definidos no edital e na legislação aplicável:

- registro ou inscrição da empresa no conselho profissional competente;
- indicação de profissional legalmente habilitado como responsável técnico pela execução, registrado como Responsável técnico junto à empresa, nos conselhos de Arquitetura e Urbanismo (CAU), ou Engenharia (CREA);
- comprovação de aptidão para execução de serviços compatíveis com o objeto, mediante atestado(s) de capacidade técnica, compatíveis com o objeto, conforme exigências estabelecidas no edital;
- demais documentos de qualificação técnica eventualmente exigidos em razão das características do objeto.

A empresa vencedora deverá providenciar as respectivas ARTs/RRTs e demais registros de responsabilidade técnica exigíveis para a execução do objeto.



## 10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Constituem obrigações da Contratada, dentre outras:

- executar integralmente o objeto conforme os projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro, normas técnicas e determinações da fiscalização;
- fornecer todos os materiais, equipamentos, ferramentas, mão de obra e demais recursos necessários à execução dos serviços;
- manter responsável técnico habilitado durante toda a execução contratual;
- manter no local da obra os profissionais necessários ao adequado acompanhamento dos serviços;
- cumprir integralmente as normas de segurança e saúde do trabalho;
- responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros decorrentes da execução dos serviços;
- manter o Diário de Obras atualizado, registrando as ocorrências relevantes da execução;
- comunicar imediatamente à fiscalização qualquer divergência, interferência, incompatibilidade, condição de execução ou fato que possa afetar a qualidade, o prazo, o custo ou a solução prevista nos projetos;
- não executar alteração de projeto, solução construtiva, especificação ou serviço não previsto sem a prévia manifestação e autorização formal da Administração, quando cabível;
- realizar os serviços de acordo com as boas práticas de engenharia e os padrões técnicos aplicáveis;
- manter o local da obra organizado e em condições adequadas de segurança;
- promover a correta destinação dos resíduos da construção civil;
- reparar, às suas expensas, os serviços executados em desacordo com os projetos, especificações ou determinações da fiscalização;
- manter atualizada a documentação técnica relacionada à execução;
- apresentar, ao final da obra, a documentação necessária à adequada caracterização dos serviços efetivamente executados, incluindo os registros e desenhos “as built”, quando aplicáveis.

## 11. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Compete à Contratante:

- disponibilizar os projetos, memoriais, planilhas e demais documentos técnicos integrantes do processo;
- emitir a Ordem de Início dos Serviços;
- designar a fiscalização e o acompanhamento da execução contratual;
- acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços;
- prestar, dentro de suas competências, os esclarecimentos necessários à execução do objeto;
- analisar as ocorrências e solicitações apresentadas formalmente pela Contratada;
- efetuar os pagamentos conforme as medições regularmente aprovadas;
- adotar as providências administrativas necessárias diante de eventuais ocorrências contratuais.

## 12. DA FISCALIZAÇÃO



A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor(es) ou equipe formalmente designado(s) pela Administração.

A fiscalização verificará, entre outros aspectos:

- conformidade dos serviços com os projetos e memoriais,
- qualidade dos materiais empregados;
- atendimento às especificações técnicas;
- cumprimento do cronograma físico-financeiro;
- quantitativos efetivamente executados;
- observância das normas de segurança;
- regularidade dos registros no Diário de Obras;
- cumprimento das determinações emitidas pela fiscalização;
- documentação técnica e registros de responsabilidade profissional.

A fiscalização poderá determinar a correção, substituição ou refazimento de serviços executados em desacordo com os documentos técnicos ou com as normas aplicáveis, sem prejuízo das demais medidas administrativas cabíveis.

A existência de fiscalização pela Administração não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada pela execução dos serviços, pela qualidade dos materiais empregados e pelo cumprimento das obrigações assumidas.

### 13. DA MEDIÇÃO E PAGAMENTO

A medição dos serviços será realizada conforme os quantitativos efetivamente executados, verificados e aceitos pela fiscalização, observados os preços unitários constantes da proposta vencedora e as condições estabelecidas no contrato.

Os pagamentos serão realizados após a aprovação das respectivas medições e apresentação da documentação exigida contratualmente.

Não serão medidos ou pagos serviços executados em desacordo com os projetos, especificações, normas técnicas ou determinações da fiscalização.

Serviços executados sem a necessária autorização ou sem observância dos procedimentos estabelecidos no contrato poderão ser recusados pela fiscalização, sem prejuízo da responsabilidade da Contratada pela sua eventual correção ou remoção.

### 14. DOS RISCOS E RESPONSABILIDADES

A Contratada será responsável pela adequada execução dos serviços, pela qualidade dos materiais empregados, pela observância dos projetos e especificações e pelos riscos ordinários inerentes à execução do objeto.

Considerando tratar-se de reforma e ampliação de edificação existente, poderão ser identificadas, durante a execução, divergências, interferências ou condições efetivamente não identificáveis previamente, próprias do risco residual inerente à execução de reforma e ampliação de edificação existente, ou que, mesmo diante das informações e elementos disponíveis na fase de planejamento, não tenham sido identificadas.

Nessas situações, a Contratada deverá:

- comunicar imediatamente a fiscalização;
- registrar a ocorrência no Diário de Obras;



- apresentar, quando solicitado, os elementos técnicos necessários à análise da situação;
- abster-se de executar, por iniciativa própria, alteração da solução prevista em projeto;
- aguardar a manifestação da fiscalização e, quando necessário, do responsável técnico pelo projeto;
- executar a solução que venha a ser formalmente determinada ou aprovada pela Administração, observados os procedimentos legais e contratuais aplicáveis.

A identificação de situação não prevista não constitui, por si só, autorização para alteração do contrato ou para execução de serviços adicionais.

Eventuais alterações de projeto, quantitativos, especificações ou serviços somente poderão ser realizadas quando tecnicamente justificadas, formalmente autorizadas e juridicamente admissíveis, mediante o instrumento administrativo próprio e observância das disposições da Lei nº 14.133/2021.

Não serão admitidas alterações destinadas a modificar ou descaracterizar o objeto contratado, tampouco a execução unilateral, pela Contratada, de soluções diversas das previstas nos documentos técnicos.

A Contratada permanecerá responsável pelas consequências decorrentes da execução de serviços ou alterações realizadas sem a prévia autorização da Administração.

## 15. DAS PENALIDADES

O descumprimento das obrigações assumidas pela Contratada sujeitará a empresa às sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021, no edital e no contrato, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Poderão ensejar a adoção das medidas administrativas cabíveis, entre outras condutas:

- o descumprimento injustificado dos prazos contratuais;
- a execução de serviços em desacordo com os projetos e especificações;
- a execução de alterações sem autorização da Administração;
- o descumprimento das determinações da fiscalização;
- a paralisação injustificada dos serviços;
- a execução inadequada ou defeituosa do objeto;
- a ausência ou deficiência de documentação obrigatória;
- o descumprimento das normas de segurança e demais obrigações previstas no contrato.

A aplicação de penalidades observará a gravidade da conduta, os prejuízos causados, as circunstâncias do caso concreto e os procedimentos previstos na legislação e no contrato.

## 16. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Integram o presente Termo de Referência, para todos os fins, os projetos, memoriais descritivos, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro, documentos de responsabilidade técnica e demais elementos técnicos integrantes do processo de contratação.

A Contratada deverá realizar a execução do objeto de forma integral, observando a compatibilização entre os documentos técnicos e comunicando à fiscalização, previamente à execução, qualquer situação que possa comprometer a correta execução dos serviços.

Concluídos os serviços, a obra deverá ser entregue em condições adequadas de funcionamento, limpa, livre de entulhos e resíduos, com todos os arremates e testes necessários realizados.



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE NOVA HARTZ**  
CNPJ 91.995.365/0001-59



Deverão ser apresentados os documentos finais pertinentes à execução, inclusive registros de responsabilidade técnica e documentação “as built”, quando aplicável, contemplando as alterações efetivamente realizadas e formalmente aprovadas durante a execução.

A Contratada deverá ainda atender às determinações da fiscalização relacionadas à correção de eventuais pendências identificadas antes do recebimento definitivo do objeto.

O recebimento da obra não afasta as responsabilidades legais e contratuais da Contratada relativas à qualidade, segurança, solidez, funcionamento e demais obrigações decorrentes da execução do objeto.

*Nova Hartz 29 de Setembro de 2026*

---

Renan Araújo Borges  
Arquiteto e Urbanista  
CAU/RS A110207-9

---

Fernando Maciel Junior  
Secretário de Planejamento Urbano  
e Captação de Recursos