

MUNICÍPIO DE ÁUREA - RS

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Revitalização

TERMO DE REFERÊNCIA - (TR)

Contratação de empresa especializada para execução, em regime de empreitada por preço global, de obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais populares, no âmbito do Programa FNHIS Sub 50, no Município de Áurea/RS

Processo Licitatório	77/2026 – Concorrência Eletrônica nº 01-2026
ETP de Origem	ETP desta contratação - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Revitalização
Termo de Compromisso	996250/2025/MCIDADES/CAIXA
Operação	1104294-24
Modalidade	Concorrência (art. 28, I, Lei nº 14.133/2021)
Regime de Execução	Empreitada por Preço Global (art. 6º, XXIX, “b”)
Critério de Julgamento	Menor Preço
Parcelamento	Não há - Lote Único (20 unidades habitacionais)
Valor Estimado	R\$ 2.797.294,40
Garantia Contratual	Conforme Edital
Data de Elaboração	25 de junho de 2026

1. OBJETO

1.1 Definição do Objeto

Contratação de empresa especializada em construção civil para execução, em regime de empreitada por preço global, da obra de construção de 20 (vinte) unidades habitacionais populares unifamiliares, com área total de 53,86 m² e área útil de 47,56 m² por unidade, totalizando aproximadamente 1.077,20 m² de área construída, a serem edificadas em Loteamento Social do Município de Áurea/RS, no âmbito do Programa FNHIS Sub 50 (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social), com fornecimento integral de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e demais insumos necessários à completa e perfeita execução da obra, conforme especificações técnicas constantes deste Termo de Referência, do Memorial Descritivo e da Planilha Orçamentária que o integram.

PARÂMETRO	VALOR
Objeto	Construção de unidades habitacionais populares - FNHIS Sub 50
Quantidade de Unidades	20 (vinte) unidades habitacionais unifamiliares
Área Total por Unidade	53,86 m ²
Área Útil por Unidade	47,56 m ²
Área Total Construída (estimada)	± 1.077,20 m ²
Localização	Loteamento Social - Município de Áurea/RS
Regime de Execução	Empreitada por Preço Global
Modalidade	Concorrência - Menor Preço
Parcelamento	Não há - Lote Único
Valor Estimado	R\$ 2.797.294,40

1.2 Classificação dos Serviços

O objeto classifica-se como obra de engenharia civil, especificamente edificação residencial unifamiliar de padrão popular, não se enquadrando no conceito de bens e serviços comuns (art. 6º, XIII, Lei nº 14.133/2021), razão pela qual a contratação observará procedimento licitatório na modalidade Concorrência, com avaliação técnica de habilitação compatível com a complexidade da obra.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 Fundamentação Legal

- Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), especialmente os arts. 6º, XXIII e XXIX, “b”; 18; 23; 28, I; 40; 47; 92; 96; 115 a 122; e 137 a 139;
- Constituição Federal de 1988, art. 6º (direito social à moradia) e art. 37 (princípios da Administração Pública);
- Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);

- Normas e procedimentos do Programa FNHIS Sub 50 (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social), conforme regulamento operacional da Caixa Econômica Federal;
- Termo de Compromisso/Convênio nº 996250/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº 1104294-24;
- Normas Brasileiras (ABNT) aplicáveis à edificação residencial, em especial NBR 6118 (concreto armado), NBR 7229 e NBR 13969 (fossa séptica e sumidouro), NBR 5410 (instalações elétricas) e NBR 5626 (instalações hidráulicas);
- Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego, em especial a NR-18 (condições de segurança e saúde no trabalho na indústria da construção).

2.2 Fundamentação Técnica e Documentos de Referência

A presente contratação fundamenta-se tecnicamente nos seguintes documentos, que integram este Termo de Referência para todos os efeitos:

- Memorial Descritivo da obra, assinado pelo Eng. Civil Maurício Zanella Piaia (CREA/RS 139286, ART nº 13994974), aprovado pelo Prefeito Municipal Gilmar Carlos Mustefaga;
- Planilha Orçamentária (PO - Orçamento Base para Licitação), elaborada pela Caixa Econômica Federal, com data-base de julho/2025 (desonerado), BDI de 26,57%, no valor total de R\$ 2.797.294,40;
- Documento de Formalização da Demanda (DFD) desta contratação;
- Estudo Técnico Preliminar (ETP) desta contratação;
- Mapa de Gerenciamento de Riscos desta contratação.

2.3 Alinhamento com o Estudo Técnico Preliminar

Este Termo de Referência decorre diretamente das conclusões do Estudo Técnico Preliminar (ETP), que demonstrou a viabilidade técnica, econômica, operacional e jurídica da contratação, bem como a opção pelo não parcelamento do objeto (lote único) e pelo regime de empreitada por preço global, por se tratar da solução mais vantajosa para a Administração, conforme fundamentação ali consolidada, que se reproduz por referência neste Termo de Referência.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

As especificações técnicas a seguir reproduzem, de forma sistematizada, o conteúdo técnico do Memorial Descritivo assinado pelo Eng. Civil Maurício Zanella Piaia (CREA/RS 139286, ART nº 13994974), aprovado pela Municipalidade, devendo a execução observar rigorosamente tais parâmetros, salvo alteração formalmente aprovada pela fiscalização técnica.

3.1 Serviços Preliminares e Locação de Obra

- O terreno destinado a cada unidade habitacional deverá ser limpo e nivelado previamente ao início dos serviços de locação, observados os níveis de piso determinados em projeto;
- Deverá ser instalada, desde o início da obra, placa de identificação em chapa metálica nº 20, com dimensões mínimas de 1,80 x 3,60 m, conforme padrões exigidos pelo Programa FNHIS;
- A locação da obra será realizada com tábuas corridas pontaleadas a cada 2,00 m, com afastamento mínimo de 1,00 m em cada lateral, conforme gabarito de locação convencional.

3.2 Fundações

- Fundação do tipo superficial, em sapatas isoladas, com viga de baldrame em concreto de resistência característica (fck) de 20 MPa, armadura em aço CA-50, dimensões de 12 x 30 cm;
- A viga de baldrame deverá ser impermeabilizada com hidroasfalto em todas as faces, complementada por chapisco e emulsão asfáltica em duas demãos, conforme composições SINAPI de referência;
- Escavação mecanizada e manual, lastro de concreto magro, fôrmas em chapa de madeira compensada resinada e armação conforme detalhamento estrutural do projeto aprovado.

3.3 Superestrutura

- Estrutura em concreto armado, com pilares de dimensões 14 x 26 cm e vigas de nível (2,85 m) com dimensões 12 x 25 cm, todo concreto da superestrutura com fck de 20 MPa;
- Previsão de pilaretes de amarração da alvenaria destinada aos oitões da edificação;
- Laje do teto do banheiro do tipo vigotas pré-moldadas, altura de 12 cm, com pé-direito mínimo de 2,40 m nessa área, rebaixada conforme cota de projeto.

3.4 Alvenaria de Vedação

- Paredes em alvenaria de bloco cerâmico ou de concreto não estrutural, dimensões 9 x 19 x 19 cm, assentados com argamassa preparada em betoneira;
- Os blocos deverão ser previamente umedecidos, evitando a absorção da água de amassamento da argamassa;
- Fiadas alinhadas e aprumadas, com juntas de assentamento de espessura máxima de 1,5 cm;
- Vergas executadas nos vãos de portas e janelas, transpassando a alvenaria em, no mínimo, 20 cm para cada lado; contravergas executadas em todas as janelas.

3.5 Pisos e Forros

- Revestimento cerâmico em todos os cômodos da edificação, conforme padrão de assentamento especificado na Planilha Orçamentária;
- Forro da edificação em régua de PVC, frisado, com estrutura unidirecional de fixação.

3.6 Cobertura

- Estrutura de madeira tratada com pintura imunizante, composta por ripas, caibros e terças, configuração de duas águas, com telha de fibrocimento, inclinação de 30%;
- Amarração de, no mínimo, 3 (três) fiadas de telhas nos beirais, com cumeeira e acessórios de fixação e içamento conforme especificação técnica.

3.7 Revestimentos

- Paredes internas e externas: chapisco, emboço e reboco (massa única), em argamassa traço 1:2:8, com preparo mecânico;
- Paredes externas: massa única em argamassa traço 1:2:8, acrescida de faixa impermeável de 60 cm de altura;
- Banheiros: revestimento cerâmico do piso ao forro na área do box do chuveiro; demais paredes do banheiro, cozinha e lavanderia com revestimento cerâmico de 1,5 m de altura;

- Pintura: aplicação de selador acrílico após lixamento das superfícies, seguida de pintura com tinta acrílica, em tantas demãos quantas necessárias ao perfeito cobrimento e acabamento.

3.8 Esquadrias

- Portas externas (acesso à sala e cozinha): metálicas; portas internas: em madeira, respeitadas as dimensões de projeto;
- Janelas metálicas, com vidros transparentes e lisos de espessura mínima de 4 mm, preferencialmente com venezianas nos dormitórios, nas regiões em que predomina essa solução técnica.

3.9 Instalações Hidrossanitárias

- Reservatório de fibra de vidro ou polietileno, com capacidade de 500 (quinhentos) litros, instalado em cada unidade habitacional;
- Tubulações de esgoto conforme sistema proposto no projeto de instalações hidráulicas;
- Conjunto individualizado de tratamento de esgoto, por unidade habitacional, composto por fossa séptica em concreto pré-moldado com capacidade de 1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) litros e sumidouro com capacidade de 1,5 m³ (um metro e meio cúbico), dimensionados conforme NBR 7229 e NBR 13969;
- Caixas de inspeção, registros, ramais e demais conexões conforme detalhamento da Planilha Orçamentária.

3.10 Instalações Elétricas

- Execução conforme normas da ABNT (NBR 5410) e exigências da concessionária local de energia elétrica;
- Quadros de distribuição internos com circuitos independentes, segregados entre iluminação, tomadas, tomadas especiais e chuveiro;
- Entrada de energia elétrica aérea, monofásica, com caixa de embutir, cabo de 10 mm² e disjuntor DIN de 50A, conforme especificação SINAPI da Planilha Orçamentária, com poste de concreto armado de 8,00 m por unidade.

3.11 Serviços Finais

- Após a conclusão de todos os serviços, a obra deverá ser entregue limpa, com a totalidade dos entulhos removidos e destinados conforme legislação ambiental, em perfeitas condições para a obtenção do Habite-se junto ao órgão municipal competente.

3.12 Materiais, Equipamentos e Mão de Obra

A contratada deverá fornecer a integralidade dos materiais, equipamentos, ferramentas, transporte, mão de obra qualificada e demais insumos necessários à perfeita execução da obra, observadas as especificações técnicas e os quantitativos constantes da Planilha Orçamentária, sendo vedada a substituição de materiais por especificação técnica inferior à indicada, salvo justificativa técnica fundamentada e prévia aprovação da fiscalização.

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1 Prazo de Execução

PROVIDÊNCIA: O prazo de execução da obra será vinculado ao cronograma físico-financeiro aprovado pela Caixa Econômica Federal no âmbito do Termo de Compromisso nº 996250/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº 1104294-24, a ser detalhado em documento técnico específico (Cronograma Físico-Financeiro), observando-se o prazo conveniente e a necessidade de conclusão tempestiva da obra para entrega das unidades habitacionais às famílias beneficiárias do Programa FNHIS Sub 50.

O prazo de vigência contratual será o prazo de execução acrescido do período necessário para os procedimentos de recebimento provisório e definitivo, observados os arts. 105 e 140 da Lei nº 14.133/2021, podendo ser prorrogado nas hipóteses do art. 111 da referida Lei.

4.2 Local de Execução

A obra será executada em Loteamento Social do Município de Áurea/RS, em terreno de propriedade do Município, cuja localização exata será indicada no Anexo de Localização do Edital, competindo à Administração disponibilizar acesso ao local e às informações cadastrais necessárias à execução.

4.3 Mobilização e Ordem de Início

- A contratada terá prazo de até 10 (dez) dias corridos, contados da assinatura do contrato, para mobilização de equipe, equipamentos e instalação do canteiro de obras;
- A execução dos serviços somente terá início mediante emissão de Ordem de Início de Serviço (OIS) pela fiscalização técnica, após verificação das condições de execução.

4.4 Cronograma Físico-Financeiro

A execução observará cronograma físico-financeiro a ser elaborado em conjunto com a Caixa Econômica Federal, compatível com o cronograma de desembolso do Termo de Compromisso nº 996250/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº 1104294-24, contemplando, no mínimo, os seguintes marcos executivos:

- Marco 1: Serviços preliminares, locação de obra e fundações;
- Marco 2: Superestrutura e alvenaria de vedação;
- Marco 3: Cobertura, esquadrias e instalações (elétricas e hidrossanitárias);
- Marco 4: Revestimentos, pisos, forros e pintura;
- Marco 5: Serviços complementares, limpeza final e entrega para recebimento provisório.

4.5 Garantia da Obra

Sem prejuízo da garantia contratual prevista no item 7 deste Termo de Referência, a contratada responderá pela solidez e segurança da obra, nos termos do art. 618 do Código Civil (garantia quinquenal), bem como pelos vícios de qualidade e quantidade dos serviços executados, conforme art. 26 do Código de Defesa do Consumidor, no que couber.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

5.1 Fiscalização Técnica

A fiscalização da execução contratual será exercida por fiscal técnico designado pela Administração, preferencialmente engenheiro civil com registro regular no CREA, com as seguintes atribuições, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021:

- Acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços, em conformidade com as especificações técnicas constantes deste Termo de Referência e do Memorial Descritivo;
- Atestar as medições mensais de serviços executados, com base em vistoria técnica e registro fotográfico;
- Verificar a conformidade dos materiais empregados com as especificações técnicas e exigir ensaios e laudos técnicos nas etapas construtivas críticas (concreto, impermeabilização);
- Notificar formalmente a contratada quanto a quaisquer não conformidades, exigindo a correção dentro de prazo razoável;
- Manter registro em diário de obras de todas as ocorrências relevantes durante a execução contratual;
- Emitir manifestação técnica para fins de recebimento provisório e definitivo da obra.

5.2 Gestão Administrativa do Contrato

A gestão administrativa do contrato será exercida por gestor designado pela Administração, com as seguintes atribuições, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021:

- Coordenar o relacionamento entre a Administração e a contratada durante a execução contratual;
- Processar as medições atestadas pela fiscalização técnica e encaminhar para pagamento;
- Instruir e encaminhar eventuais pedidos de aditivo contratual de prazo ou valor;
- Aplicar, mediante processo administrativo regular, as sanções cabíveis em caso de inadimplemento contratual;
- Manter atualizado o processo administrativo do contrato, incluindo toda a documentação de execução.

5.3 Indicadores de Desempenho

Para fins de acompanhamento da execução contratual, serão monitorados os seguintes indicadores de desempenho:

- Cumprimento do cronograma físico-financeiro (percentual executado x percentual previsto por marco);
- Conformidade técnica dos serviços executados em relação às especificações do Memorial Descritivo;
- Cumprimento das normas de segurança do trabalho (NR-18) no canteiro de obras;
- Tempestividade na correção de não conformidades apontadas pela fiscalização.

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

6.1 Critério de Medição

CONCLUSÃO: A medição dos serviços executados será realizada MENSALMENTE, com base no percentual físico efetivamente executado em relação ao total contratado, apurado por

vistoria conjunta entre a fiscalização técnica da Administração e o responsável técnico da contratada.

- A contratada deverá apresentar, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, relatório de medição dos serviços executados no período anterior, acompanhado de registro fotográfico e memória de cálculo dos quantitativos;
- A fiscalização técnica terá prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do relatório, para realizar vistoria de campo e atestar (ou impugnar, motivadamente) a medição apresentada;
- Os percentuais medidos serão aplicados sobre o valor global do contrato, observada a composição analítica de preços unitários constante da Planilha Orçamentária anexa, vedada a medição de serviços não executados ou executados em desconformidade com as especificações técnicas.

6.2 Critério de Pagamento

- O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data de atesto da medição pela fiscalização técnica e do recebimento da respectiva nota fiscal/fatura, observada a regularidade fiscal e trabalhista da contratada (art. 92, XVI, Lei nº 14.133/2021);
- Cada pagamento corresponderá ao percentual de serviços efetivamente medidos e atestados no período, deduzidas eventuais glosas, multas ou retenções legalmente cabíveis;
- O último pagamento (saldo final) somente será liberado após a emissão do Termo de Recebimento Definitivo da obra, nos termos do art. 140 da Lei nº 14.133/2021.

7. GARANTIA DA PROPOSTA E CONTRATUAL

PROVIDÊNCIA: Serão exigidas da contratada, garantia da proposta de 1% sobre o valor do orçamento e, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da assinatura do contrato, prestação de garantia no percentual de 5% (cinco por cento) do valor do contrato, em uma das modalidades previstas no art. 96 da Lei nº 14.133/2021 (caução em dinheiro ou títulos da dívida pública, seguro-garantia ou fiança bancária), a critério da contratada.

- A garantia responderá por todas as obrigações contratuais, inclusive multas, prejuízos causados à Administração ou a terceiros, e pelo ressarcimento decorrente de eventual rescisão contratual por culpa da contratada (art. 102, Lei nº 14.133/2021);
- A garantia será liberada ou restituída após a emissão do Termo de Recebimento Definitivo da obra e a comprovação da quitação de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais relacionadas ao contrato;
- Em caso de acréscimo contratual, a contratada deverá complementar a garantia, no mesmo percentual, sobre o valor do acréscimo, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

8. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

8.1 Obrigações da Contratante

- Proporcionar à contratada as condições necessárias à regular execução do contrato, inclusive o acesso ao local da obra;
- Designar fiscal técnico e gestor do contrato, previamente à assinatura do instrumento contratual;
- Efetuar os pagamentos nos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Referência;
- Notificar a contratada, por escrito, sobre quaisquer irregularidades identificadas na execução contratual;
- Aplicar as sanções administrativas cabíveis, observado o devido processo legal;
- Emitir os Termos de Recebimento Provisório e Definitivo, nos prazos e condições legais.

8.2 Obrigações da Contratada

- Executar o objeto em estrita conformidade com as especificações técnicas constantes deste Termo de Referência e do Memorial Descritivo, no prazo e condições pactuados;
- Manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação (art. 92, XVI, Lei nº 14.133/2021);
- Designar Responsável Técnico (RT) com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) *compatível com o objeto, devidamente registrada no CREA, com presença regular no canteiro de obras*;
- Fornecer integralmente materiais, equipamentos, mão de obra qualificada e demais insumos necessários à execução, responsabilizando-se por sua qualidade e adequação técnica;
- Cumprir integralmente as Normas Regulamentadoras de segurança e medicina do trabalho, em especial a NR-18, fornecendo Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) a todos os trabalhadores envolvidos na execução;
- Responder por todos os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes da execução do contrato, não se estabelecendo qualquer vínculo entre seus empregados e a Administração;
- Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, os serviços executados em desconformidade com as especificações técnicas ou que apresentem vícios, defeitos ou incorreções;
- Permitir e facilitar a fiscalização técnica e administrativa da Administração, fornecendo todas as informações e o acesso necessários ao acompanhamento da execução contratual.

9. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Pela inexecução total ou parcial do objeto contratual, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar à contratada as sanções previstas nos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da responsabilização civil e criminal cabível, observada a gradação de gravidade da conduta:

- Advertência, nas hipóteses de infrações leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízos significativos à execução do objeto;
- Multa, na forma prevista no edital e no contrato, calculada sobre o valor do contrato ou da etapa em atraso/inadimplida, cumulável com as demais sanções;
- Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até 3 (três) anos, nas hipóteses do art. 156, §4º, da Lei nº 14.133/2021;

- Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, pelo prazo de 3 (três) a 6 (seis) anos, nas hipóteses do art. 156, §5º, da referida Lei, em casos de maior gravidade (ex.: fraude, conluio, dano grave à Administração).

As sanções de multa serão aplicadas nos seguintes percentuais de referência, a serem detalhados no edital e na minuta contratual:

- Atraso injustificado na mobilização/início da obra: 0,1% (um décimo por cento) do valor do contrato por dia de atraso, limitado a 10% (dez por cento);
- Atraso injustificado no cronograma físico-financeiro: 0,1% (um décimo por cento) do valor da etapa em atraso, por dia, limitado a 10% (dez por cento) do valor da etapa;
- Execução de serviço em desconformidade técnica, não sanada no prazo determinado pela fiscalização: multa de 2% (dois por cento) a 5% (cinco por cento) do valor do serviço irregular, sem prejuízo da obrigação de refazimento;
- Inexecução total do contrato: multa de até 20% (vinte por cento) do valor contratual, sem prejuízo das demais sanções e da execução da garantia contratual.

10. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO TÉCNICA

Sem prejuízo da habilitação jurídica, fiscal, social e econômico-financeira, a habilitação técnica das licitantes observará os seguintes critérios, calibrados de forma proporcional ao objeto, em atendimento ao princípio da competitividade (art. 11, parágrafo único, Lei nº 14.133/2021):

10.1 Qualificação Técnico-Operacional

- Comprovação de capacidade técnico-operacional mediante apresentação de atestado(s) de capacidade técnica, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando a execução de obra de edificação residencial ou similar, em concreto armado e alvenaria, com área construída compatível com parcela de relevância técnica a ser definida no edital (recomenda-se quantitativo não superior a 50% da área total do objeto, evitando restrição indevida à competitividade);
- Comprovação de registro ou inscrição da licitante no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) competente.

10.2 Qualificação Técnico-Profissional

- Comprovação de que a licitante possui em seu quadro permanente, na data prevista para entrega da proposta, profissional de nível superior em Engenharia Civil, detentor de Certidão de Acervo Técnico (CAT) compatível com o objeto licitado, emitida pelo CREA;
- O profissional indicado deverá atuar como Responsável Técnico (RT) pela execução da obra, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) específica para este contrato.

10.3 Vedações

- É vedada a exigência de quantitativos mínimos ou de parcelas de maior relevância técnica em percentuais que extrapolem o necessário para a garantia da execução do objeto, ou que limitem indevidamente a competitividade do certame, em observância ao art. 67 da Lei nº 14.133/2021;
- É vedada a exigência de comprovação de capacidade técnica em quantitativo superior ao necessário, ou a indicação de mais de um Responsável Técnico para a mesma parcela do objeto, salvo justificativa técnica fundamentada nos autos.

11. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação é de R\$ 2.797.294,40 (dois milhões, setecentos e noventa e sete mil, duzentos e noventa e quatro reais e quarenta centavos), integralmente lastreado na Planilha Orçamentária (PO) emitida pela Caixa Econômica Federal, com data-base de julho/2025 (desonerado) e BDI de 26,57%, conforme detalhamento por grupo de serviços a seguir:

GRUPO DE SERVIÇOS (Planilha SINAPI/CAIXA)	VALOR COM BDI (R\$)
1.1 Serviços Preliminares	119.869,40
1.2 Fundações	433.436,40
1.3 Supraestrutura	248.850,40
1.4 Paredes e Painéis	438.252,20
1.5 Cobertura e Proteções	321.070,40
1.6 Revestimentos	380.961,00
1.7 Pavimentações	274.629,60
1.8 Instalações	568.507,60
1.9 Complementações	11.717,40
VALOR TOTAL ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO	2.797.294,40

O detalhamento analítico de quantidades, composições de custo unitário e fontes de referência (SINAPI) consta da Planilha Orçamentária original, que integra este Termo de Referência como anexo técnico indissociável.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa decorrente desta contratação correrá por conta de recursos do Orçamento Geral da União (OGU), repassados ao Município de Áurea/RS por intermédio da Caixa Econômica Federal, no âmbito do Termo de Compromisso nº 996250/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº 1104294-24.

PROVIDÊNCIA: A autorização da abertura do processo licitatório fica condicionada à prévia certificação, pela Secretaria Municipal de Fazenda/Finanças, da existência de dotação orçamentária específica e suficiente, com emissão da respectiva nota de reserva orçamentária, em atendimento ao art. 18, §1º, XIII, da Lei nº 14.133/2021.

13. VIGÊNCIA CONTRATUAL

- O contrato terá vigência correspondente ao prazo de execução da obra, definido conforme o cronograma físico-financeiro vinculado ao Termo de Compromisso nº 996250/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº 1104294-24, acrescido dos prazos necessários para recebimento provisório e definitivo;

- A vigência contratual poderá ser prorrogada nas hipóteses do art. 111 da Lei nº 14.133/2021, mediante termo aditivo, desde que devidamente justificada e formalizada antes do termo final do prazo vigente;
- Eventuais acréscimos ou supressões ao objeto contratual observarão os limites do art. 125 da Lei nº 14.133/2021 (até 25% do valor inicial atualizado do contrato, para acréscimos ou supressões em obras, serviços ou compras).

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1 Subcontratação

Será admitida a subcontratação parcial do objeto, limitada a serviços específicos e desde que previamente autorizada pela Administração, vedada a subcontratação total do objeto ou de parcela que comprometa a responsabilidade técnica e a qualidade da execução, nos termos do art. 122 da Lei nº 14.133/2021.

14.2 Vistoria Técnica

Recomenda-se a realização de vistoria técnica facultativa ao local da obra, previamente à apresentação das propostas, a ser agendada junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Revitalização, observado o disposto no edital.

14.3 Casos Omissos

Os casos omissos neste Termo de Referência serão resolvidos com base na Lei nº 14.133/2021, no edital de licitação, no contrato administrativo e nos princípios gerais de direito público aplicáveis.

14.4 Anexos Técnicos Integrantes

Memorial Descritivo da obra (Eng. Civil Maurício Zanella Piaia, CREA/RS 139286, ART nº 13994974); Planilha Orçamentária (PO - Orçamento Base para Licitação, Caixa Econômica Federal); Documento de Formalização da Demanda (DFD); Estudo Técnico Preliminar (ETP); Mapa de Gerenciamento de Riscos; Cronograma Físico-Financeiro (a ser elaborado em conformidade com o Termo de Compromisso nº 996250/2025/MCIDADES/CAIXA - Operação nº 1104294-24); Minuta de Contrato.

ENCAMINHAMENTO E ASSINATURAS

Encaminha-se o presente Termo de Referência para subsidiar a elaboração do edital de licitação, na modalidade Concorrência, observado o prazo conveniente de 28 de junho para publicação do instrumento convocatório.

Município de Áurea/RS, 25 de junho de 2026.

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Revitalização Elaboração do Termo de Referência

Eng. Civil Maurício Zanella Piaia - CREA/RS 139286 Responsável Técnico - ART nº 13994974

Agente de Contratação / Setor de Licitações Análise do Termo de Referência

Procurador(a) Municipal Aprovação Jurídica do Termo de Referência

Gilmar Carlos Mustefaga - Prefeito Municipal Autorização para Publicação do Edital
