



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA – CONTRATAÇÃO INTEGRADA PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS EXECUTIVOS E CONSTRUÇÃO DE 25 UNIDADES HABITACIONAIS TÉRREAS

UNIDADE SOLICITANTE: Diretoria de Planejamento e Gestão do Departamento de Infraestrutura e Mobilidade Urbana

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto **a contratação integrada de empresa especializada para elaboração dos projetos executivos e execução da obra de construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais unifamiliares térreas**, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS SUB-50, em conformidade com as diretrizes da Portaria MCID nº 1.416/2023 e demais normativos aplicáveis.

As unidades habitacionais **terão área total construída de 53,85 m² cada**, com padrão mínimo definido pelo programa, contendo sala/cozinha, dois dormitórios, banheiro, varanda e lavanderia. A contratação abrangerá, de forma integrada, todas as etapas necessárias para a entrega das unidades habitacionais em condições plenas de uso, incluindo, mas não se limitando a:

Elaboração dos projetos executivos de arquitetura, estrutura, fundações, instalações elétricas, hidrossanitárias e demais disciplinas técnicas pertinentes;

- Aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes;
- Execução integral da obra civil, conforme projetos aprovados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- Fornecimento de todos os materiais, equipamentos e mão de obra necessários;
- Licenciamentos, regularizações e vistorias técnicas necessárias à obtenção do habite-se ou documento equivalente.

Quantidade total:

- 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais unifamiliares.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objetivo atender à demanda habitacional do município de Itatinga, por meio da construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais unifamiliares térreas, conforme previsto no Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS SUB-50, regulamentado pela Portaria MCID nº 1.416/2023. Esta ação visa promover o direito à moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade social, contribuindo para a redução do déficit habitacional local.

A justificativa da contratação encontra-se fundamentada no **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** elaborado, que demonstrou ser a construção das unidades habitacionais em área previamente disponibilizada e com infraestrutura urbana básica instalada a solução mais vantajosa sob os aspectos técnico, econômico e social. O estudo apontou que a adoção da modalidade de **contratação integrada** — com elaboração dos projetos executivos e execução da obra em um único contrato — assegura maior agilidade, compatibilidade entre projeto e execução, e controle dos custos, atendendo ao interesse público com eficiência.

Além de atender a uma demanda prioritária de política pública municipal, a contratação proporcionará:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- A efetiva entrega de habitações conforme critérios técnicos e sociais definidos pelo programa federal;
- O uso racional dos recursos públicos, com foco em economicidade e qualidade na prestação do serviço;
- O fortalecimento da política de inclusão social por meio da moradia adequada.

A contratação ora proposta é plenamente justificada e atende à necessidade identificada pela Administração Municipal de Itatinga, promovendo desenvolvimento social e melhoria da qualidade de vida da população beneficiada.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A presente contratação tem como objetivo a execução de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais de interesse social em terreno disponibilizado pelo Município de Itatinga, seguindo o projeto padrão desenvolvido pela equipe técnica municipal e os documentos técnicos anexos a este Termo de Referência.

Documentos de referência obrigatória:

Anexo	Conteúdo
I	Projeto Arquitetônico + Layout e Anteprojeto Hidrossanitário e Elétrico
II	Memorial Descritivo
III	Ficha Técnica – Residência Unifamiliar
IV	Tabela Referencial de Custos por Etapas da Construção
V	Matriz e Risco
VI	Cronograma por Unidade Habitacional



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

O **Anexo I – Projeto Arquitetônico + Layout e Anteprojetos Hidrossanitário e Elétrico** apresenta a locação dos pontos desejados de elétrica e hidrossanitária, que deverão servir de base para o desenvolvimento dos projetos executivos pela empresa contratada.

A contratada será responsável pela execução integral das unidades habitacionais, abrangendo todas as etapas da obra — desde a movimentação de terra até a entrega final das moradias —, observando, no mínimo, os seguintes requisitos de desempenho, qualidade e conformidade técnica:

- **Fundações** em radier, dimensionadas conforme os resultados da sondagem geotécnica do terreno;
- **Estrutura** em concreto armado, com resistência característica mínima (fck) de 20 MPa;
- **Vedação vertical** com blocos cerâmicos de 9 cm de espessura, acompanhada de calçada perimetral em concreto com largura mínima de 1,00 metro;
- **Cobertura** composta por telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira autoclavada, com tratamento adequado contra pragas e umidade;
- **Laje** pré-moldada em concreto armado em todos os ambientes da residência;
- **Esquadrias externas** em alumínio e **esquadrias internas** em madeira melamínica branca, conforme padrão do projeto;
- **Acabamentos internos e externos**, incluindo revestimentos, impermeabilizações, pisos, louças, metais, instalações e demais acessórios, conforme especificações constantes na Ficha Técnica do Projeto (Anexo III);



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- **Infraestrutura hidráulica e sanitária completa**, com tubulação instalada para abastecimento de água a partir do cavalete e esgotamento sanitário interligado à rede pública da SABESP, com pontos preparados para futura ligação;
- **Entrada de energia elétrica monofásica**, com padrão individual e disjuntor DIN de 63 A, atendendo às exigências da concessionária local;
- **Adoção de práticas de sustentabilidade**, com destaque para a gestão adequada de resíduos da construção civil e a utilização de materiais e técnicas de menor impacto ambiental, sempre que possível.

Serão aceitos materiais equivalentes ou superiores, desde que comprovem desempenho mínimo igual ao especificado e sejam previamente aprovados pela fiscalização municipal. A descrição detalhada dos componentes construtivos, acabamentos, instalações e demais exigências técnicas da edificação encontra-se no **Anexo III – Ficha Técnica – Residência Unifamiliar**, que também apresenta os coeficientes de equivalência adotados e as respectivas tolerâncias ($\pm 10\%$).

A empresa contratada será responsável pela execução dos serviços de terraplanagem do terreno, conforme as necessidades da implantação da unidade habitacional no lote designado. Deverá também apresentar projeto de terraplanagem, compatível com o projeto arquitetônico fornecido, incluindo cortes, aterros e eventuais soluções de drenagem, quando aplicáveis.

Nos casos em que houver desníveis acentuados ou risco de instabilidade, a contratada deverá executar os muros de arrimo que se fizerem necessários, sendo de sua inteira responsabilidade o dimensionamento técnico e a



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

apresentação do respectivo projeto, com assinatura de profissional habilitado e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Além disso, caberá à contratada elaborar e executar os projetos de instalações elétricas e hidrossanitárias, com base no anteprojeto fornecido, respeitando as exigências técnicas, de desempenho e de segurança estabelecidas em norma. Todos os projetos complementares necessários à correta execução da obra (como o de terraplanagem, contenções, instalações elétricas e hidrossanitárias), bem como a respectiva responsabilidade técnica por cada etapa, deverão ser providenciados e entregues pela contratada, com a devida Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), emitidos por profissional legalmente habilitado junto ao respectivo conselho de classe (CREA ou CAU).

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Este item estabelece os requisitos necessários para a contratação, com o objetivo de assegurar o atendimento à necessidade administrativa e garantir a qualidade, segurança e conformidade da obra com as normas vigentes.

4.1 Qualificação Técnica

A empresa contratada deverá comprovar experiência prévia na execução de obras de construção civil, preferencialmente em projetos de tipologia semelhante. Essa comprovação poderá se dar por meio de atestados de capacidade técnica emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente registrados no CREA ou no CAU.

4.2 Capacidade Operacional

Deverá ser comprovada a existência de equipe técnica qualificada e estrutura operacional compatível com a execução dos serviços, incluindo maquinário, equipamentos, materiais e pessoal técnico necessário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

4.3 Regularidade Fiscal e Trabalhista

A licitante deverá apresentar documentação atualizada que comprove sua regularidade fiscal e trabalhista, incluindo:

- Certidão Negativa de Débitos (CND) da Receita Federal;
- Certificado de Regularidade do FGTS;
- Comprovante de regularidade perante o INSS;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

4.4 Visita Técnica

Será facultada às empresas interessadas a realização de visita técnica ao local da obra, visando o pleno conhecimento das condições existentes. Alternativamente, poderá ser apresentada uma declaração formal, conforme previsto no art. 63, §3º da Lei nº 14.133/2021, atestando que a empresa conhece o local e as condições para execução dos serviços.

4.5 Subcontratação

Será permitida a subcontratação parcial dos serviços, desde que previamente autorizada pela Administração e observado o disposto no art. 122 da Lei nº 14.133/2021. A subcontratação deverá estar acompanhada das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme a natureza dos serviços subcontratados.

4.6 Garantia Contratual

A empresa vencedora deverá apresentar garantia contratual, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, em percentual a ser definido no edital, para assegurar



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

a fiel execução do contrato. A garantia deverá cobrir falhas, defeitos e vícios construtivos durante o prazo legal de responsabilidade técnica.

4.7 Registro Técnico

A empresa contratada deverá providenciar:

- Anotações de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), nos termos da Lei nº 6.496/1977; ou
- Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), nos termos da Lei nº 12.378/2010, conforme a natureza dos serviços contratados.

Esses documentos devem abranger todos os projetos e execuções envolvidos, incluindo os projetos elétrico, hidrossanitário e demais complementares, elaborados e acompanhados por profissionais legalmente habilitados.

5. FORMA DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Este item define como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde seu início até o encerramento, indicando os locais de execução, prazos, critérios de aceitabilidade, etapas de recebimento, regime de execução e demais condições relevantes.

5.1 Local e Prazo de Execução

A execução do objeto será realizada em imóveis devidamente registrados em nome do Município, conforme especificado abaixo:

- **Matrícula nº 32.576** – destinada à construção de 5 unidades habitacionais, localizada na Avenida Benedito Rodrigues de Barros, Bairro Vila dos Servidores;
- **Matrícula nº 39.955** – destinada à construção de 9 unidades habitacionais, localizada na Avenida Benedito Rodrigues de Barros, Bairro Vila dos Servidores;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- **Matrícula nº 41.611** – destinada à construção de 11 unidades habitacionais, localizada na Rua Professora Hora Diniz Lopes, Bairro Jardim do Éden.

Esses imóveis serão previamente submetidos aos procedimentos de **desafetação e desmembramento**, com a consequente **abertura de matrículas individualizadas para cada lote**.

A Prefeitura Municipal será responsável pela **demarcação física dos 25 lotes**, assegurando que, no momento da implantação do empreendimento, todos os terrenos estejam **devidamente identificados e individualizados**, garantindo as condições adequadas para o início das obras.

A execução do objeto deverá obedecer ao **prazo contratual de 22 meses**, sendo organizada conforme os **marcos intermediários** estabelecidos no quadro a seguir:

Quadro de Marcos Intermediários das Unidades Construtivas

Item	Etapa	Início (meses)	Término (meses)	Duração
1.0	Projeto Básico	0	4	04 MESES
2.0	Projeto Executivo e Execução de Obras	—	22	18 MESES
2.1	Elaboração e entrega do Projeto Executivo	—	22	—
2.2	Execução das Unidades Habitacionais	—	22	—

A contratada deverá respeitar integralmente os marcos intermediários apresentados anteriormente, organizando suas atividades de forma a garantir o cumprimento dos prazos estabelecidos para cada fase do empreendimento.

Adicionalmente, a Administração elaborou um **cronograma físico-financeiro padrão**, com base em um prazo técnico estimado de **90 (noventa) dias corridos** para a construção de uma unidade habitacional de 53,85 m², seguindo a lógica sequencial dos serviços conforme as boas práticas da engenharia.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

Esse cronograma será utilizado como **referência para fins de planejamento, fiscalização e medições mensais** dos serviços executados. Para que o prazo global do empreendimento, de **22 (vinte e dois) meses**, seja devidamente atendido, a contratada deverá organizar a execução das obras de forma **simultânea e escalonada**, viabilizando o avanço paralelo de múltiplas unidades habitacionais.

A imagem do **cronograma físico-financeiro padrão** encontra-se inserida abaixo, e sua versão completa está disponível no **Anexo VI – Cronograma Físico-Financeiro**, parte integrante deste Termo de Referência.

O **cronograma executivo detalhado** deverá ser apresentado pela contratada após a assinatura do contrato, devendo estar compatível com o sistema ou subsistema construtivo proposto, e respeitar rigorosamente os prazos definidos neste documento.

A execução das obras somente poderá ser iniciada após o **aceite formal do Projeto Básico** pela Administração. Caso o aceite ocorra em data anterior à prevista, a execução poderá ser antecipada, desde que haja **autorização formal expressa** da Administração contratante.

5.2 Requisitos para Aceitabilidade

Serão estabelecidos critérios claros para a aceitação dos serviços, que deverão seguir rigorosamente as especificações técnicas apresentadas no projeto executivo, no memorial descritivo e nos demais documentos técnicos.

Os materiais utilizados deverão:

- Estar em conformidade com as normas técnicas vigentes da ABNT e demais regulamentações pertinentes;
- Possuir prazo de validade adequado;
- Estar devidamente acondicionados, garantindo a integridade e qualidade do produto até sua aplicação.

A qualidade da execução será avaliada com base na conformidade com os projetos, na durabilidade, segurança, acabamento e desempenho das obras.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

5.3 Recebimento Provisório e Definitivo

- **Recebimento Provisório:** Ocorrerá após a conclusão dos serviços contratados, mediante verificação preliminar da conformidade com os termos do contrato, incluindo inspeção visual, testes e análise documental. Caso sejam constatadas pendências ou não conformidades, estas deverão ser corrigidas pela contratada dentro do prazo estabelecido pela Administração.
- **Recebimento Definitivo:** Será realizado após o período de observação e testes, e somente será formalizado se as correções eventualmente apontadas no recebimento provisório forem integralmente atendidas. O aceite definitivo atestará que os serviços executados estão em conformidade com o contrato, atendem aos padrões de qualidade exigidos e possuem condições adequadas de durabilidade e funcionalidade.

Será realizado após o período de observação e de correção das eventuais pendências apontadas no recebimento provisório. Para fins de recebimento definitivo, será exigida da contratada a apresentação dos seguintes documentos:

- i. Projeto "As Built", devidamente elaborado e assinado pelo responsável técnico pela execução;
- ii. Comprovação das ligações definitivas de energia elétrica, água potável, rede de esgoto, telefone e gás, quando for o caso;
- iii. Certidão de "Habite-se", emitida pela Prefeitura Municipal competente;
- iv. Certidão Negativa de Débitos Previdenciários (CND) específica da obra, conforme matrícula CEI ou CNO, necessária para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- v. Manual do Proprietário, contemplando prazos de garantia de materiais e serviços, diretrizes de uso, manutenção e operação do imóvel conforme os sistemas construtivos e materiais empregados, com entrega de exemplares impressos em quantidade equivalente ao número de unidades habitacionais acrescido de 2 (duas) unidades, além do respectivo arquivo eletrônico em formato editável ou PDF;
- vi. Comprovação de baixa da matrícula da obra no INSS, quando aplicável.

A ausência ou a irregularidade de qualquer dos documentos acima implicará a suspensão do recebimento definitivo até a completa regularização.

6. GESTÃO DO CONTRATO

Este item descreve como será realizado o acompanhamento e a fiscalização da execução contratual, conforme as normas da Administração Municipal de Itatinga.

6.1 Quantidade de Fiscais e Gestor

Será designado:

- 1 (um) fiscal de contrato, responsável pela fiscalização técnica da execução dos serviços;
- 1 (um) gestor de contrato, responsável pela supervisão administrativa e pelo cumprimento das cláusulas contratuais.

As designações obedecerão ao disposto no Decreto Municipal nº 3.384/2023, que estabelece diretrizes para a atuação de agentes de contratação, comissões de contratação, gestores e fiscais de contratos no âmbito do Município de Itatinga.

6.2 Forma de Fiscalização



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

A fiscalização será realizada presencialmente, com visitas técnicas periódicas ao canteiro de obras. O fiscal verificará:

- A conformidade dos serviços com o projeto e as especificações técnicas;
- A qualidade e a procedência dos materiais utilizados;
- O cumprimento das normas de segurança do trabalho;
- A aderência ao cronograma físico-financeiro.

O gestor do contrato acompanhará os aspectos administrativos e financeiros, garantindo o cumprimento dos prazos, das metas estabelecidas e das obrigações contratuais.

6.3 Documentos Exigidos do Contratado

Para fins de controle e acompanhamento, o contratado deverá apresentar periodicamente:

- a) Cronograma físico-financeiro atualizado;
- b) Relatórios de execução das etapas da obra, com fotos e descrição dos serviços realizados;
- c) Notas fiscais de materiais e serviços utilizados;
- d) Comprovantes de pagamento a fornecedores e subcontratados;
- e) Certificados de garantia dos materiais aplicados;
- f) Outros documentos que venham a ser solicitados pelo fiscal ou gestor, visando comprovar a regularidade e qualidade dos serviços executados.

6.4 Periodicidade da Fiscalização

A fiscalização será contínua e sistemática, com visitas semanais ou quinzenais, conforme o ritmo da obra. As inspeções técnicas serão agendadas previamente, a fim de garantir a presença do responsável técnico da contratada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

O gestor realizará acompanhamento periódico da evolução contratual por meio de reuniões, análise de documentos e verificação do cumprimento das obrigações legais, técnicas e financeiras.

6.5 Comunicação e Registro de Ocorrências

Qualquer irregularidade ou desvio detectado durante a fiscalização será comunicado à contratada mediante relatório de não conformidade. Todos os registros de ocorrências serão documentados para fins de análise, controle e eventual aplicação de medidas corretivas ou penalidades, conforme previsto no contrato e na legislação vigente.

O gestor será informado de todas as ocorrências relevantes e atuará na coordenação das ações corretivas junto à contratada.

7. MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1 Apresentação do Cronograma Físico-Financeiro

a) Considerando que se trata de **contratação integrada**, o **cronograma físico-financeiro detalhado da obra** será apresentado pela contratada **após a conclusão e aprovação dos projetos executivos** pela Administração Pública.

b) A contratada terá o prazo de **até 30 (trinta) dias após a aprovação dos projetos executivos** para apresentar a **planilha orçamentária detalhada**, compatível com os serviços previstos, as quantidades estimadas e os valores de referência estabelecidos pela Administração.

c) A elaboração dessa planilha deverá considerar os valores indicativos constantes da **Tabela Referencial de Custos por Etapas da Construção (Anexo IV)**, adotando os parâmetros e agrupamentos de serviços nela definidos, como referência técnica para composição dos custos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

d) Além disso, a execução da obra deverá observar o **cronograma por unidade habitacional** constante no **Anexo VI**, que define o prazo técnico estimado de **90 dias corridos para a construção de cada residência**.

e) Para que o prazo global de execução definido no **item 5.1 deste Termo de Referência (22 meses)** seja respeitado, a contratada deverá organizar a obra de forma a promover a **execução simultânea de múltiplas unidades habitacionais**, de modo a atender também os **marcos intermediários estabelecidos**.

7.2 Critérios de Medição

a) As medições serão realizadas com base nas **quantidades efetivamente executadas**, verificadas **in loco pela fiscalização**, e devidamente comprovadas quanto à **conformidade com os projetos executivos, especificações técnicas e padrões de qualidade exigidos**.

b) A medição seguirá os **agrupamentos e códigos da planilha orçamentária detalhada** elaborada pela contratada, validada pela Administração, com base nos parâmetros de referência da **tabela do Anexo V**.

c) As medições serão organizadas **por unidade habitacional**, considerando o **cronograma de 90 dias corridos por unidade** (Anexo VI), e vinculadas ao efetivo progresso físico dos serviços.

d) Será vedado o pagamento de serviços não executados, sendo o desembolso financeiro condicionado à **execução real, comprovada e atestada pela fiscalização técnica da Administração**.

7.3 Critérios de Pagamento

a) Os pagamentos serão realizados **periodicamente**, conforme o **andamento físico da obra** e de acordo com as medições aprovadas, mediante apresentação de **nota fiscal emitida pela contratada e atesto da fiscalização da obra**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

b) A liberação de cada pagamento estará condicionada ao **cumprimento cumulativo** dos seguintes requisitos:

- Entrega e aprovação da medição, conforme os critérios descritos neste Termo de Referência;
- Conformidade com o cronograma por unidade (Anexo VI) e com os marcos intermediários e prazos do item 5.1;
- Apresentação dos documentos exigidos no contrato (nota fiscal, relatórios de execução, garantias, e demais obrigações acessórias).

7.4 Reajustamento do Contrato

a) Será adotado o mecanismo de reajuste em sentido estrito, utilizando como índice de correção o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

b) O reajuste será aplicado anualmente, a contar da data de apresentação da proposta, conforme variação acumulada do índice no período, visando preservar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

7.5 Repactuação do Contrato

a) Poderá ser adotada, adicionalmente, a repactuação contratual, nos casos em que ficar comprovada a variação significativa dos custos de componentes relacionados essencialmente à mão de obra, quando aplicável.

b) A repactuação será realizada mediante solicitação formal da contratada, acompanhada de documentos comprobatórios da variação dos custos, e analisada pela Administração com base nos princípios da razoabilidade e legalidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

c) Não será utilizado índice fixo para repactuação, sendo considerada a análise dos componentes de custo efetivamente impactados, conforme planilhas detalhadas e documentos apresentados.

8. SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1 Requisitos de Qualificação:

A qualificação dos licitantes observará os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e competitividade, nos termos dos artigos 67 a 69 da Lei nº 14.133/2021, exigindo-se apenas os elementos estritamente necessários para garantir a execução do objeto com qualidade, segurança e eficiência.

8.1.1 Qualificação Técnica:

A empresa deverá demonstrar qualificação técnica para a elaboração dos projetos executivos e a execução da obra de construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais unifamiliares térreas. A qualificação técnica será comprovada mediante a apresentação de atestados de capacidade técnica que demonstrem experiência prévia na execução de obras de edificação habitacional em alvenaria ou em sistemas, subsistemas ou processos construtivos equivalentes com base nos seguintes requisitos:

a) Registro ou Inscrição no CREA/CAU: A empresa deverá apresentar o registro ou inscrição atualizado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

b) Registro do Profissional Responsável: O responsável pela execução dos serviços deverá possuir registro atualizado no CREA ou CAU. Caso o profissional pertença a outra região, será exigida a apresentação de registro ou inscrição no CREA/CAU do estado de São Paulo para fins de assinatura do contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

c) Instalações e Equipamentos: A empresa deverá fornecer uma relação das instalações, equipamentos e maquinários adequados e disponíveis para a realização do objeto licitado, ou uma declaração de disponibilidade dos equipamentos necessários para execução dos serviços.

d) Equipe Técnica: A empresa licitante deverá apresentar a relação nominal dos profissionais integrantes da equipe técnica que será alocada para a execução dos serviços, indicando a respectiva qualificação e experiência de cada membro, de modo a evidenciar sua capacidade para atender às demandas específicas do objeto contratado.

Deverão ser, no mínimo, apresentados os seguintes profissionais legalmente habilitados, com respectivos registros em seus conselhos de classe (CREA ou CAU), vinculados ao quadro permanente da empresa:

- 01 (um) profissional de nível superior legalmente habilitado para atuar como Coordenador de Projetos / BIM Manager, responsável por gerenciar e coordenar as reuniões de compatibilização dos projetos, organizar datas e pautas junto à contratada, e responder tecnicamente por todos os projetos e elementos técnicos, independentemente da responsabilidade individual de cada projetista;
- 01 (um) profissional de nível superior legalmente habilitado, designado como responsável técnico pela elaboração dos projetos elétricos;
- 01 (um) profissional de nível superior legalmente habilitado, designado como responsável técnico pela elaboração do projeto de fundações;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- 01 (um) profissional de nível superior legalmente habilitado, designado como responsável técnico pela elaboração do projeto estrutural;
- 01 (um) profissional de nível superior legalmente habilitado, designado como responsável técnico pela elaboração do projeto de instalações hidráulico-sanitárias;
- 01 (um) profissional de nível superior legalmente habilitado, designado como responsável técnico pelos demais projetos civis necessários à execução do objeto.

Além da equipe técnica, a empresa deverá comprovar que dispõe de equipe de mão de obra qualificada e em quantidade compatível com o cronograma da obra, apta à execução das 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais unifamiliares térreas. Essa equipe deverá ser composta por profissionais com experiência comprovada na execução de obras de edificação em alvenaria, conforme exigido neste Termo de Referência.

e) Qualificação Técnico-profissional e Técnico-operacional: Em conformidade com o artigo 67 da Lei nº 14.133/2021, a qualificação técnica tem por finalidade assegurar que a empresa licitante e os profissionais envolvidos possuam experiência comprovada e capacidade adequada para a execução do objeto licitado, garantindo qualidade, segurança e eficiência na execução contratual.

A documentação relativa à qualificação técnico-profissional e técnico-operacional será restrita a:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- Certidões ou atestados emitidos pelos conselhos profissionais competentes, que demonstrem capacidade técnica e operacional na execução de obras ou serviços de natureza semelhante, com complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior;
- Documentos comprobatórios emitidos na forma do §3º do artigo 88 da Lei nº 14.133/2021.

Para comprovação da experiência, os atestados deverão evidenciar a execução da **parcela de maior relevância do objeto licitado** conforme descrito a seguir:

QUADRO 01 – LOTE ÚNICO – SERVIÇOS

LOTE	SERVIÇOS
ÚNICO	Realização de, no mínimo: • 01 (um) Projeto Arquitetônico e de Engenharias, contemplando, no mínimo, os projetos de: fundação, estrutura, instalações elétricas, e instalações hidráulico-sanitárias, relativos a edificação em alvenaria ou edificação realizada com sistema/subsistema/processo construtivo equivalente.

QUADRO 02 – LOTE ÚNICO – SERVIÇOS

LOTE	SERVIÇOS
ÚNICO	Realização de, no mínimo: a) 500 m ² de obras de edificação em alvenaria ou de edificação no sistema/subsistema/processo construtivo b) Uma obra com potência mínima de 200 kVA;.

Obs.1: Entende-se por edificação toda obra de construção civil que tiver a finalidade de abrigar atividades humanas, podendo ser habitacional, cultural, de



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

serviços, industrial, entre outros, contendo necessariamente instalações elétricas e hidráulicas, além de pavimento e cobertura. Para o cômputo das quantidades, não serão considerados os serviços de ampliação, alteração ou conservação de imóvel.

Obs.2: As quantidades da tabela acima correspondem a aproximadamente 50% dos serviços a executar.

Obs.3: Não se admitem atestados de fiscalização, supervisão ou coordenação da execução de obras/serviços.

Ressalta-se que as parcelas de maior relevância para a qualificação técnico-profissional do(s) responsável(is) técnico(s) estão descritas no **Quadro 01**, enquanto as parcelas exigidas para comprovação da qualificação técnico-operacional da empresa estão indicadas no **Quadro 02**, conforme a natureza de cada exigência.

Nos termos das **Resoluções CONFEA nº 1.137/2023, CAU nº 243/2023 e CFT nº 273/2024**, a comprovação poderá ser feita mediante os seguintes documentos:

E1) Qualificação Técnico-Profissional

Compreende a experiência do profissional habilitado que integra o quadro da empresa. A documentação deverá incluir:

- **Certidão de Acervo Técnico-Profissional (CAT ou CAT-A)**, emitida pelo CREA, CAU ou CFT, conforme o conselho competente, atestando a participação e responsabilidade do profissional na execução de serviços de características semelhantes ao objeto licitado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- O(s) **Atestado(s) de Capacidade Técnica** correspondente(s), emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente registrado(s) no conselho competente.

A empresa deverá comprovar que o(s) profissional(is) detentor(es) da CAT ou CAT-A integra(m) seu quadro permanente na data da licitação, conforme a **Súmula nº 23 do TCE-SP**.

E2) Qualificação Técnico-Operacional

Refere-se à experiência e capacidade da empresa na execução de obras ou serviços de natureza semelhante. A documentação deverá incluir:

- **Preferencialmente, a Certidão de Acervo Operacional (CAO) ou Certidão de Acervo Técnico-Operacional (CAT-O)** da empresa, emitida pelo CREA, CAU ou CFT, demonstrando experiência prévia na execução de serviços de natureza, porte e complexidade equivalentes ao objeto licitado.
- **Caso a empresa não possua CAO ou CAT-O**, poderá ser apresentado a **CAT ou CAT-A do profissional**, desde que:
 1. **O profissional a quem pertence a CAT esteja atualmente vinculado à empresa licitante;**
 2. **A certidão indique que a empresa indicada como contratada é a própria licitante que está concorrendo.**

Os atestados registrados deverão comprovar a execução das **parcelas de maior relevância** do objeto, conforme definido na planilha orçamentária e nas especificações técnicas.

f) Vínculo do Responsável Técnico: A empresa deverá comprovar que o responsável técnico indicado possui vínculo com a empresa licitante, mediante a apresentação de um dos seguintes documentos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- Contrato de trabalho registrado,
- Contrato de prestação de serviços,
- Declaração formal de vínculo empregatício.

g) Atestados de Serviços Semelhantes: A empresa deverá apresentar atestado (s) emitido (s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado, em nome da licitante, que comprovem a execução de serviços semelhantes ao objeto da licitação, em conformidade com a Súmula 24 do TCESP. No atestado registrado no CAT, deverá constar a execução do (s) serviço (s) considerado (s) de maior relevância técnica para a obra.

QUADRO 02 – LOTE ÚNICO – SERVIÇOS

LOTE	SERVIÇOS
ÚNICO	Realização de, no mínimo: a) 500 m ² de obras de edificação em alvenaria ou de edificação no sistema/subsistema/processo construtivo b) Uma obra com potência mínima de 200 kVA;.

8.1.2 Qualificação Financeira:

Apresentação de balanços financeiros ou demonstrações contábeis dos últimos exercícios, a fim de verificar a saúde financeira da empresa e sua capacidade de arcar com os custos da obra.

8.1.3 Regularidade Fiscal e Fiscalização:

Certidões negativas de débitos junto à Receita Federal, ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), demonstrando a regularidade fiscal da empresa. Cumprimento das obrigações



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

trabalhistas, com apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

8.2 Modo de Disputa e Critério de Julgamento:

A disputa será realizada **na forma eletrônica**, permitindo maior competitividade, transparência e controle no processo licitatório. Os lances serão ofertados em **sessão pública virtual**, seguindo o modelo de **disputa aberta**, conforme regulamentação vigente.

A **modalidade licitatória adotada será a Concorrência**, conforme previsto no inciso I do artigo 28 da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista o valor estimado da contratação e a complexidade do objeto, que será executado de forma **integrada**, nos termos do artigo 46 da mesma Lei.

A seleção do fornecedor será realizada com base no **critério de menor preço global**, considerando o conjunto de serviços e materiais especificados no Termo de Referência. O julgamento será **objetivo e documentado**, conforme as disposições do edital e da legislação aplicável.

Em conformidade com os **artigos 66 a 69 da Lei nº 14.133/2021**, a Administração **não exigirá requisitos de habilitação técnica ou econômico-financeira que se mostrem desproporcionais ou irrazoáveis** em relação ao objeto da contratação. As exigências serão **limitadas ao necessário** para garantir a execução do contrato com qualidade, eficiência e segurança, **respeitando os princípios da isonomia e da competitividade**.

9. ESTIMATIVA DO PREÇO

A estimativa de preço para a presente contratação foi elaborada com base nas premissas do **Anteprojeto Arquitetônico Residencial** (Anexo I) e nas diretrizes da **Ficha Técnica – Residência Unifamiliar** (Anexo III), que



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

definem os componentes mínimos de cada unidade habitacional.

Considerando que a contratação será realizada sob o regime de **contratação integrada** — no qual a empresa contratada será responsável tanto pelo desenvolvimento dos projetos executivos quanto pela execução da obra — tornou-se necessário estabelecer valores de referência preliminares para orientar a futura elaboração do orçamento detalhado a ser apresentado pela contratada.

Para tanto, adotou-se o valor do **Custo Unitário Básico (CUB) desonerado** – conforme Boletim Econômico de junho de 2025, que apresenta o custo médio da construção para o Estado de São Paulo. O valor considerado foi de **R\$ 1.947,29/m²**, referente ao padrão **R1-B** (Residência Unifamiliar Padrão Baixo).

A classificação R1-B refere-se a residências térreas unifamiliares de padrão baixo, com características construtivas e de acabamento simples, voltadas para funcionalidade e economia. O padrão inclui, tipicamente:

- Dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque;
- Portas internas e externas em madeira semi-oca, sem pintura;
- Janelas e basculantes em ferro com pintura esmalte;
- Piso cerâmico;
- Revestimento de paredes com chapisco e massa única.

Memória de Cálculo

Para estimar o custo da construção das unidades habitacionais, adotou-se o CUB desonerado referente a junho de 2025, aplicado ao padrão construtivo R1-B, característico de residências unifamiliares de padrão baixo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

Multiplicou-se o valor do CUB pela área útil da residência (**47,46 m²**) para obter o custo direto unitário da obra.

Posteriormente, aplicou-se um acréscimo de **27,50%** para cobrir despesas indiretas, encargos, tributos, custos administrativos e margem de lucro, conforme práticas usuais em contratações públicas integradas.

Por fim, o custo unitário total foi multiplicado pela quantidade de unidades (**25**) para estimar o valor total da contratação.

Descrição	Cálculo	Valor (R\$)
Área da residência (A)	–	47,46 m ²
CUB R1-B desonerado (Jun/2025 – SP)	–	1.947,29 / m ²
Custo pelo CUB (CCUB)	A x CUB	92.418,38
Projetos (P)	Boletim CDHU 06/2025	625,74
Fundações (F)	Tabela SINAPI – 06/2025 e Boletim CDHU 06/2025	12.986,05
BDI (%)	–	27,50 %
Custo Unitário Total (CUT)	(CCUB + P + F) x BDI	135.188,48
Quantidade de unidades	–	25
Custo Total para 25 unidade	CUT x 25	3.379.712,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

Por se tratar de uma contratação integrada, foi estimado um valor para a **elaboração dos projetos executivos** que a contratada deverá desenvolver antes do início da obra, considerando como base de preço o **Boletim CDHU CPOS – 06/2025 – São Paulo**:

1	Código	Projetos	Uni.	Quantidade	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
1.1	01.17.031	PROJETO EXECUTIVO DE ARQUITETURA EM FORMATO A1	un	2	3.262,00	6.524,00
1.2	01.17.051	PROJETO EXECUTIVO DE ESTRUTURA EM FORMATO A1	un	2	2.392,30	4.784,60
1.3	01.17.071	PROJETO EXECUTIVO DE INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS EM FORMATO A1	un	2	1.027,00	2.054,00
1.4	01.17.111	PROJETO EXECUTIVO DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS EM FORMATO A1	un	2	1.140,47	2.280,94

O valor total dos projetos é de R\$ 15.643,54. Considerando que se trata de unidades padrão, será elaborado apenas um projeto, cujo custo foi rateado entre as 25 casas previstas. Assim, o valor estimado por unidade habitacional corresponde a R\$ 625,74.

Fundamentação para estimativa de custos de fundações

Conforme disposto na **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**, e na **NBR 12.721:2006 da ABNT**, especificamente no item **8.3.5, o Custo Unitário Básico (CUB)** não inclui os custos relativos às fundações. Assim, para que a estimativa do valor da contratação seja completa e reflita o custo real da obra, é necessário acrescentar esses serviços de forma separada.

Para esta estimativa, foram adotadas as seguintes referências de preços:

- **Serviços de baldrame → Tabela SINAPI – 06/2025 – São Paulo**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

· Serviços de estaca broca → Boletim CPOS/CDHU – 06/2025 – São Paulo

Dessa forma, os custos abaixo foram calculados considerando as composições de referência das tabelas mencionadas:

2.1	Código	Baldrame	Uni.	Quant.	Valor Unitário	6.436,93
2.1.1	96527	ESCAVAÇÃO MANUAL PARA VIGA BALDRAME OU SAPATA CORRIDA (INCLUINDO ESCAVAÇÃO PARA COLOCAÇÃO DE FÔRMAS). AF_01/2024	m³	5,46	132,78	724,97
2.1.2	96619	LASTRO DE CONCRETO MAGRO, APLICADO EM BLOCOS DE COROAMENTO OU SAPATAS, ESPESSURA DE 5 CM. AF_01/2024	m²	6,83	38,89	265,61
2.1.3	96536	FABRICAÇÃO, MONTAGEM E DESMONTAGEM DE FÔRMA PARA VIGA BALDRAME, EM MADEIRA SERRADA, E=25 MM, 4 UTILIZAÇÕES. AF_01/2024	m²	28,58	74,88	2.140,07
2.1.4	104918	ARMAÇÃO DE SAPATA ISOLADA, VIGA BALDRAME E SAPATA CORRIDA UTILIZANDO AÇO CA-50 DE 8 MM - MONTAGEM. AF_01/2024	KG	80,4	13,98	1.123,99
2.1.5	104917	ARMAÇÃO DE SAPATA ISOLADA, VIGA BALDRAME E SAPATA CORRIDA UTILIZANDO AÇO CA-50 DE 6,3 MM - MONTAGEM. AF_01/2024	KG	7,7	15,51	119,42
2.1.6	104916	ARMAÇÃO DE SAPATA ISOLADA, VIGA BALDRAME E SAPATA CORRIDA UTILIZANDO AÇO CA-60 DE 5 MM - MONTAGEM. AF_01/2024	KG	39	17,32	675,48
2.1.7	96555	CONCRETAGEM DE BLOCO DE COROAMENTO OU VIGA BALDRAME, FCK 30 MPA, COM USO DE JERICA - LANÇAMENTO, ADENSAMENTO E ACABAMENTO. AF_01/2024	m³	1,91	679,75	1.298,32
2.1.8	104737	REATERRO MANUAL DE VALAS, COM PLACA VIBRATÓRIA. AF_08/2023	m³	3,21	27,75	89,07
2.2		Broca				6.549,12



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

2.2.1	101174	ESTACA BROCA DE CONCRETO, DIÂMETRO DE 25CM, ESCAVAÇÃO MANUAL COM TRADO CONCHA, COM ARMADURA DE ARRANQUE. AF_05/2020	M	72	90,96	6.549,12
Total						12.986,05

Importante destacar que, por se tratar de **contratação integrada**, esta estimativa não se baseia em quantitativos físicos detalhados, pois estes serão desenvolvidos posteriormente durante a elaboração do projeto executivo pela empresa contratada.

O acréscimo de **27,50 %** engloba encargos sociais, tributos incidentes, despesas indiretas, custos administrativos e margem de lucro, conforme práticas usuais em contratações públicas, garantindo equilíbrio econômico-financeiro e viabilidade da execução contratual.

Segue composição detalhada do BDI:

Itens	Siglas	% Adotado
Administração Central	AC	3,00%
Seguro e Garantia	SG	0,80%
Risco	R	0,97%
Despesas Financeiras	DF	0,59%
Lucro	L	6,16%
Tributos (impostos COFINS 3%, e PIS 0,65%)	CP	3,65%
Tributos (ISS, variável de acordo com o município)	ISS	5,00%
Tributos (Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta - Lei 12.546 de 14/12/2011 - Desoneração)	CPRB	3,60%
BDI SEM desoneração (Fórmula Acórdão TCU)	BDI PAD	22,47%
BDI COM desoneração	BDI DES	27,50%

Os valores de BDI foram calculados com o emprego da fórmula:

$$BDI = \frac{(1+AC + S + R + G)*(1 + DF)*(1+L)}{(1-CP-ISS-CRPB)} - 1$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

A tabela com os percentuais adotados por etapa da construção, fundamentada a Estrutura Analítica de Projeto (EAP) oficial da Caixa Econômica Federal, encontra-se no **Anexo IV deste Termo de Referência**.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A elaboração da estimativa de preços possibilita verificar a viabilidade financeira da contratação pretendida, de forma a assegurar a existência de recursos compatíveis no orçamento municipal. A contratação somente poderá prosseguir caso haja dotação orçamentária suficiente e adequada, conforme determina a legislação vigente.

Neste momento, a **indicação exata da dotação orçamentária será realizada oportunamente pela Administração**, no momento da formalização da contratação, conforme previsto no planejamento orçamentário do exercício vigente ou em créditos adicionais a serem abertos, caso necessário.

Essa previsão visa evitar a frustração da contratação por falta de verba, assegurando que a despesa esteja devidamente compatibilizada com o plano plurianual (PPA), a lei de diretrizes orçamentárias (LDO) e a lei orçamentária anual (LOA), em conformidade com o art. 7º da Lei nº 4.320/1964 e o art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000).

11. MATRIZ DE RISCO

Em atendimento ao art. 46, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, integra este Termo de Referência a Matriz de Risco constante do Anexo V.

A matriz define, para cada evento de risco identificado:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- a descrição e a causa provável;
- a alocação do risco (Contratante ou Contratada);
- os respectivos ônus e as medidas de mitigação/compensação.

As disposições da Matriz de Risco prevalecerão sobre cláusulas genéricas do contrato e servirão de base para a apuração de eventual desequilíbrio econômico-financeiro, nos termos do art. 100 da mesma Lei.

12. DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA OBRIGATÓRIA

A Contratada deverá apresentar os documentos listados a seguir, **sem prejuízo de outros que se façam necessários à boa execução do objeto contratual ou venham a ser exigidos pela fiscalização**, conforme previsto neste Termo de Referência.

Todos os projetos e planilhas deverão estar acompanhados da respectiva **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)** ou **Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)** do profissional responsável.

Documentos exigidos:

Fase	Documento	Conteúdo mínimo
Execução	Projeto executivo – construção da casa	Plantas, cortes, fachadas, memorial descritivo, ART/RRT
	Planilha orçamentária – construção	Quantitativos e valores unitários/totais conforme EAP (Anexo V), ART/RRT
	Projeto executivo – terraplanagem	Estudo de movimentação de terra, seções, cotas, ART/RRT



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

	Planilha orçamentária – terraplanagem	Quantitativos e valores unitários/totais conforme EAP, ART/RRT
	Projeto executivo – instalações hidrossanitárias	Plantas, detalhamentos, memorial, ART/RRT
	Planilha orçamentária – hidrossanitárias	Quantitativos e valores conforme EAP, ART/RRT
	Projeto executivo – instalações elétricas	Plantas de pontos, memorial, diagramas, ART/RRT
	Planilha orçamentária – elétricas	Quantitativos e valores conforme EAP, ART/RRT
	(Se necessário) Projeto executivo – muro de arrimo/contenção	Detalhamento estrutural, cálculo, ART/RRT
	(Se necessário) Planilha orçamentária – contenção	Quantitativos e valores conforme EAP, ART/RRT
	Cronograma Físico-Financeiro	Planejamento de execução com previsão de desembolsos mensais
Conclusão	Projeto “As Built”	Plantas e memoriais atualizados conforme executado, ART/RRT
	Manual do Proprietário	Instruções de uso, operação, garantias e manutenção preventiva



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

	Certidão Negativa de Débitos Previdenciários (CND) da obra	Emitida com base no CEI ou CNO junto à Receita Federal
--	--	--

Observações importantes:

- Conforme disposto no **item 7 deste Termo de Referência**, as **medições mensais e os pagamentos à Contratada** serão realizados com base na **planilha orçamentária apresentada**. Portanto, **é obrigatória a entrega da planilha com os quantitativos e valores unitários/totais discriminados segundo a Estrutura Analítica do Projeto – EAP**, conforme **matriz de referência constante no Anexo IV** deste Termo de Referência.
- A composição dos custos deve observar os critérios estabelecidos no **art. 23 da Lei nº 14.133/2021**, devendo ser utilizada a seguinte ordem de prioridade para formação dos preços:
 1. **Composições de custos unitários menores ou iguais à mediana** dos itens correspondentes no **SINAPI** (para obras civis) ou **SICRO** (para infraestrutura);
 2. **Pesquisas publicadas em mídia especializada**, tabelas oficiais aprovadas pelo Poder Executivo federal ou sítios eletrônicos especializados com data/hora de acesso registrados;
 3. **Contratações similares realizadas pela Administração Pública** nos últimos 12 meses, com devida atualização monetária;
 4. **Consulta à base nacional de notas fiscais eletrônicas**, conforme regulamentação vigente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

- Em caso de adoção de parâmetros alternativos, estes deverão ser **devidamente justificados pela Contratada, com anuência prévia da Contratante.**

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 Responsabilidade dos Licitantes:

- Os licitantes são responsáveis pela leitura integral do Termo de Referência e pela compreensão de todas as suas cláusulas e condições antes de apresentarem suas propostas.
- A participação na licitação implica na aceitação de todas as condições estabelecidas no Termo de Referência e na legislação pertinente.

13.2 Publicidade e Divulgação:

- Este Termo de Referência será divulgado de forma ampla e acessível a todos os interessados, garantindo a transparência e a publicidade do processo licitatório.
- A divulgação será realizada conforme os procedimentos estabelecidos na legislação de licitações e contratos públicos.

13.3 Vigência do Termo de Referência:

- Este Termo de Referência terá vigência até a conclusão do processo licitatório e a contratação do fornecedor vencedor.
- Qualquer eventualidade não prevista neste Termo de Referência será resolvida de acordo com a legislação vigente e os princípios da administração pública.

Desta forma, busca-se garantir a lisura, eficiência e transparência do processo licitatório para a construção das unidades habitacionais de interesse social,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATINGA

– ESTADO DE SÃO PAULO –

CNPJ (MF) 46.634.127/0001-63

Rua Nove de Julho, 304 – Centro – CEP. 18690-000

Fone/Fax: (14) 3848-9800, e-mail: engenharia@itatinga.sp.gov.br

assegurando a contratação da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

Itatinga/SP, 30 de outubro de 2025.

Bianca Oliveira da Silva
CREA 5070438158 – SP
Engenheira Civil