



## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1. DEFINIÇÃO DO OBJETO - ARTIGO 6º, XXIII, ALÍNEA "A"**

**1.1.** CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS EM ÁREAS URBANAS COM RECURSO DO FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (FNHIS) NO MUNICÍPIO DE TRÊS BARRAS DO PARANÁ

### **2. QUANTITATIVOS E VALOR ESTIMADO DE CONTRATAÇÃO - ARTIGO 6º, XXIII, ALÍNEA "A e I"**

**2.1.** O presente Termo de Referência contempla a contratação de empresa especializada para a construção de 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais unifamiliares térreas, com área construída individual de aproximadamente 53,86 metros quadrados, totalizando cerca de 1.346,5 metros quadrados de área construída. O quantitativo foi definido a partir dos projetos técnicos aprovados, os quais especificam detalhadamente as dimensões, padrões construtivos e funcionalidades de cada unidade.

**2.2.** Cada unidade habitacional será composta por dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço externa, com padrão mínimo de qualidade e conforto, visando atender às necessidades habitacionais da população beneficiária. A implantação do conjunto habitacional será realizada em terreno regularizado pertencente ao Município, situado no Loteamento Pôr do Sol II, com infraestrutura urbana básica prevista em contratações complementares.

**2.3.** O valor total estimado para a execução das 25 unidades habitacionais é de R\$ 3.957.444,83 (três milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e oitenta e três centavos). Esse valor representa o custo global da contratação, incluindo todas as despesas com fornecimento de materiais, mão de obra, encargos sociais, equipamentos, ferramentas, transporte, responsabilidade técnica e demais insumos necessários à completa execução do objeto.

**2.4.** A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em planilha orçamentária detalhada, estruturada a partir de composições de custos extraídas da tabela SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, com referência de fevereiro de 2025 (02/2025). Os preços constantes da referida tabela foram utilizados como parâmetro oficial de mercado para todos os insumos, serviços e etapas construtivas abrangidas na execução da obra.

**2.5.** O valor estimado será utilizado como base para a análise de conformidade das propostas apresentadas pelas licitantes, bem como para o controle e planejamento orçamentário da Administração Pública Municipal. A contratação será formalizada sob o regime de empreitada por



preço global, sendo vedado qualquer aditivo que extrapole os limites legais sem justificativa técnica e previsão orçamentária.

### **3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO – ARTIGO 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “B”**

**3.1.** A contratação de empresa especializada para a execução de conjunto habitacional com 25 unidades no Loteamento Pôr do Sol II fundamenta-se na necessidade concreta de enfrentamento ao déficit habitacional urbano no Município de Três Barras do Paraná. O Município, assim como diversos entes da federação, enfrenta grande demanda por políticas públicas de habitação, especialmente voltadas à população de baixa renda, que muitas vezes não possui condições de acesso a moradias dignas em áreas regularizadas e dotadas de infraestrutura mínima.

**3.2.** A opção pela execução de unidades habitacionais unifamiliares compactas atende a critérios de eficiência, racionalidade de custos, funcionalidade e acessibilidade. A concepção do projeto levou em conta estudos de viabilidade técnica, urbanística e orçamentária, de forma a compatibilizar o uso racional do espaço urbano com a sustentabilidade financeira do empreendimento. O Loteamento Pôr do Sol II foi escolhido por possuir terrenos disponíveis, já destinados à expansão habitacional do Município e inseridos no perímetro urbano legalmente instituído.

**3.3.** A contratação é necessária para viabilizar a execução do projeto habitacional aprovado e acompanhado por órgãos de controle e planejamento habitacional. A iniciativa está em consonância com o Plano Plurianual (PPA), com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e com a Lei Orçamentária Anual (LOA) do exercício vigente, sendo o objeto compatível com os programas e ações previstas na política pública municipal de desenvolvimento urbano e habitação de interesse social.

**3.4.** Importante ressaltar que os projetos, memoriais, planilhas e cronogramas foram integralmente elaborados por equipe técnica habilitada, com emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), o que garante a regularidade formal dos documentos que embasam o presente processo. Foram observados os requisitos legais e administrativos exigidos pela Lei nº 14.133/2021, notadamente no que se refere à realização de Estudo Técnico Preliminar completo, identificação de contratações interdependentes e levantamento orçamentário com base na tabela SINAPI, referência 02/2025.

**3.5.** A contratação de empresa executora especializada, por meio de licitação, é a única alternativa viável para a concretização do empreendimento, dado o porte, a complexidade e a natureza técnica da obra. A Administração não dispõe de corpo técnico, estrutura operacional nem recursos humanos suficientes para a execução direta do objeto. Assim, a deflagração do processo licitatório



é medida necessária, legítima e fundamentada no interesse público, visando garantir moradia digna à população, conforme preconizado pela Constituição Federal e pelas diretrizes do Sistema Nacional de Habitação.

#### **4. LOCAIS DE EXECUÇÃO DA OBRA**

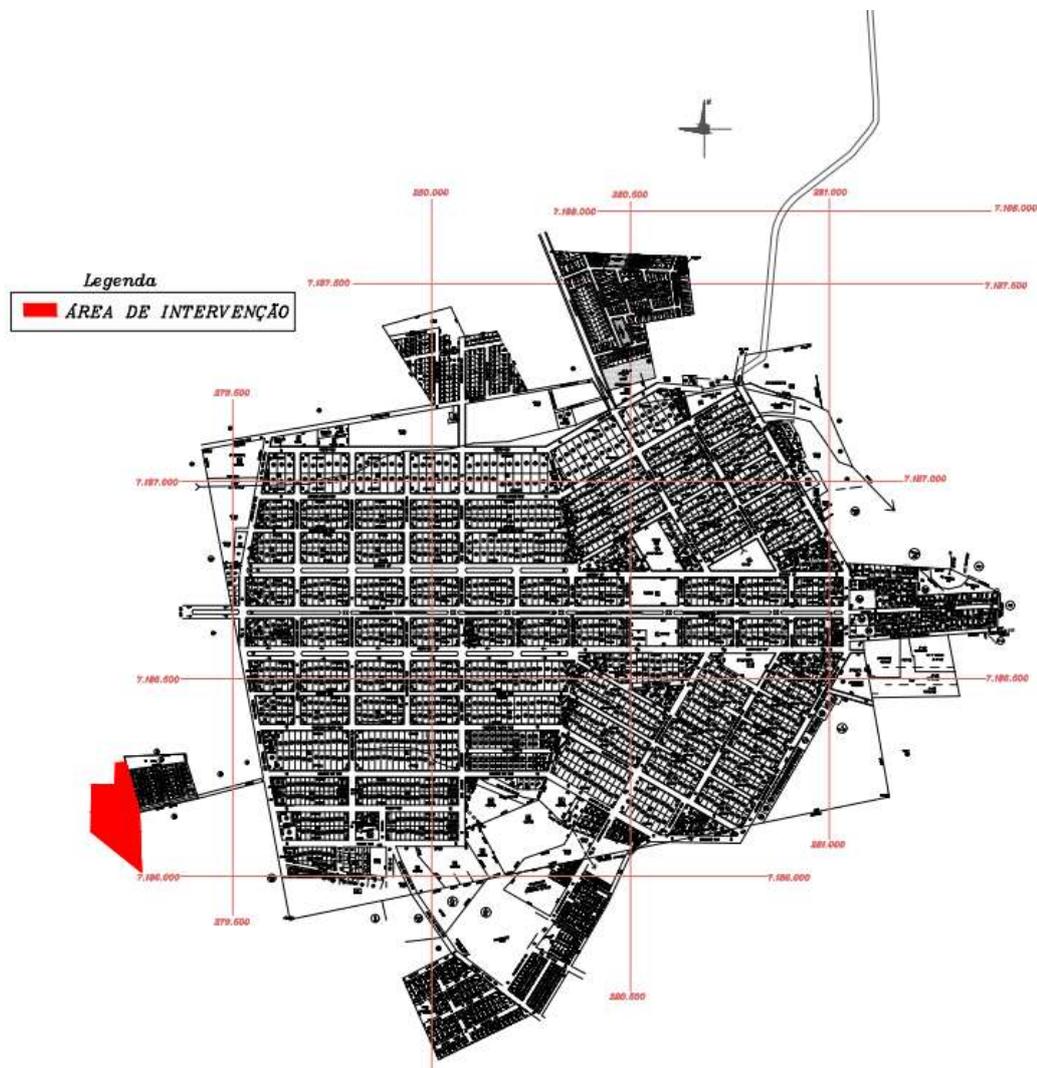
**4.1.** A obra objeto da presente contratação será executada no **Loteamento Pôr do Sol II**, situado na zona urbana do Município de Três Barras do Paraná. O referido loteamento é de propriedade do ente municipal, já devidamente incorporado ao patrimônio público, e destinado especificamente à implantação de projetos habitacionais de interesse social, conforme registrado em documentos públicos e plano diretor vigente.

**4.2.** O local apresenta características topográficas compatíveis com o tipo de empreendimento proposto, dispondo de acesso consolidado por vias públicas municipais, o que facilita a mobilização de equipes, máquinas e insumos durante a execução da obra. O terreno encontra-se desmembrado em lotes individualizados, regularizados perante o cartório de registro de imóveis, o que permite a edificação imediata das unidades previstas no projeto aprovado.

**4.3.** Além da localização estratégica em relação ao núcleo urbano, o Loteamento Pôr do Sol II está inserido em área com potencial de integração à malha urbana existente, com facilidade de acesso a escolas, unidades básicas de saúde, equipamentos de lazer, comércio e transporte público. Tal localização foi definida com base em critérios de funcionalidade, inclusão urbana e disponibilidade de infraestrutura municipal, fatores que contribuem para a viabilidade técnica e social do empreendimento.

**4.4.** A execução da obra no local previsto contará com contratações interdependentes voltadas à implementação de infraestrutura básica externa, tais como abertura e pavimentação de vias públicas, implantação de redes de água e esgoto, rede elétrica, iluminação pública e posterior processo de georreferenciamento e regularização fundiária das unidades habitacionais. Essas ações complementares serão conduzidas paralelamente por meio de procedimentos licitatórios próprios, respeitando a interdependência técnica dos serviços.

**4.5.** Importante destacar que a delimitação e demarcação física do local de execução já foram formalizadas, com planta de localização aprovada e memorial descritivo técnico anexado ao presente processo. A Administração Municipal disponibilizará o acesso irrestrito à área destinada à contratada, mediante assinatura do termo de cessão de uso do espaço, ficando sob a responsabilidade da empresa contratada a proteção do canteiro de obras, a guarda de materiais e equipamentos, bem como a adoção de todas as medidas de segurança previstas nas normas reguladoras do setor da construção civil.



## 5. PRAZO DE VALIDADE DO CONTRATO- ARTIGO 6º, XXIII, ALÍNEA “A”

5.1. O contrato a ser celebrado em decorrência da presente licitação terá **PRAZO DE VIGÊNCIA DE 28 (VINTE E OITO) MESES**, contados a partir da data de sua assinatura, abrangendo todo o período necessário à execução integral da obra, à formalização do recebimento definitivo e à adoção de eventuais medidas administrativas finais por parte da Administração Pública Municipal. Trata-se de medida técnica e legalmente viável, respaldada no artigo 105 da Lei nº 14.133/2021, que autoriza expressamente a celebração de contratos com vigência superior ao exercício financeiro, desde que vinculados a metas do Plano Plurianual (PPA) e acompanhados de cronograma físico-financeiro compatível.

5.2. O **PRAZO DE EXECUÇÃO DA OBRA SERÁ DE 26 (VINTE E SEIS) MESES**, conforme estabelecido no cronograma físico-financeiro elaborado e aprovado pelos setores técnicos competentes. Esse prazo foi definido com base na complexidade da obra, nos métodos construtivos adotados, na capacidade estimada de produção mensal, nas etapas de fundação,



alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e serviços complementares, bem como na projeção de alocação progressiva de recursos públicos ao longo do período. O cronograma foi estruturado de forma a distribuir as atividades de maneira técnica, realista e compatível com as boas práticas da engenharia civil.

**5.3.** A diferença de 2 (dois) meses entre o prazo de vigência contratual e o prazo de execução da obra destina-se a garantir margem temporal suficiente para a formalização do recebimento definitivo da obra, processamento administrativo de eventuais medições pendentes, análise de conformidade final, lavratura dos termos de recebimento provisório e definitivo e conclusão das obrigações acessórias da contratada, como entrega de manuais, garantias técnicas e documentação *“as built”*. Esse intervalo também cobre eventuais ajustes administrativos ou prorrogações justificadas, desde que devidamente fundamentadas e autorizadas.

**5.4.** Importante destacar que o prazo de execução ora fixado não poderá ser ampliado arbitrariamente pela contratada. Qualquer prorrogação do prazo de execução dependerá de pedido formal e justificado, com parecer técnico da fiscalização municipal, desde que observadas as hipóteses previstas nos incisos do artigo 107 da Lei N° 14.133/2021. Em contrapartida, o descumprimento injustificado do cronograma pactuado poderá ensejar a aplicação das penalidades legais previstas na mesma norma, inclusive a rescisão contratual por inadimplemento.

**5.5.** Por fim, reforça-se que o prazo de vigência de 28 meses garante segurança jurídica à Administração e à contratada, permitindo que todas as fases do processo – planejamento, execução, fiscalização, encerramento e recebimento, ocorram dentro de parâmetros controláveis, assegurando a economicidade, a eficiência e a regularidade do investimento público realizado na execução do conjunto habitacional.

## **6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO TODO – ARTIGO 6º, XXIII, ALÍNEA “C”**

**6.1.** A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a execução integral de um conjunto habitacional composto por 25 unidades habitacionais unifamiliares térreas, destinadas à população de baixa renda do Município de Três Barras do Paraná, com área construída de aproximadamente 53,86 m<sup>2</sup> por unidade, implantadas em área pública localizada no Loteamento Pôr do Sol II. As unidades serão edificadas conforme os projetos arquitetônicos, estruturais, elétricos, hidrossanitários e complementares aprovados pela Administração e incluídos no presente processo licitatório.

**6.2.** A solução habitacional apresenta padrão construtivo uniforme, voltado à racionalização de custos e à otimização dos recursos públicos, garantindo, ao mesmo tempo, qualidade técnica,



durabilidade e conforto mínimo à população beneficiada. As residências contarão com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço externa, obedecendo aos critérios de funcionalidade, salubridade, segurança e acessibilidade. O modelo segue orientações técnicas de projetos sociais consagrados e está compatível com os parâmetros urbanísticos vigentes no Município.

**6.3.** O projeto contempla também a implantação de sistema de drenagem, ligações prediais de água e esgoto até o limite frontal de cada lote, estrutura de fundação adequada à geotecnia local, instalações elétricas e hidrossanitárias conforme normas da ABNT, e acabamento interno e externo com materiais de boa qualidade. A execução será realizada em regime de empreitada por preço global, sendo de responsabilidade da contratada o fornecimento de toda a mão de obra, materiais, ferramentas, equipamentos e demais insumos necessários à perfeita execução do objeto.

**6.4.** A solução foi concebida de forma integrada à malha urbana existente, permitindo futura conexão com a infraestrutura de redes públicas de abastecimento, coleta e energia. As unidades serão construídas em lotes regularizados, pertencentes ao Município, com topografia compatível à implantação das edificações e acesso consolidado por via pública. Os projetos foram elaborados com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e estão acompanhados dos respectivos memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro.

**6.5.** Adicionalmente, está prevista a realização de contratações interdependentes para complementação da infraestrutura urbana local, abrangendo a execução de vias públicas, rede de distribuição de água, rede coletora de esgoto, rede elétrica, iluminação pública e posterior georreferenciamento da área destinada às moradias. Tais contratações serão conduzidas por meio de processos licitatórios próprios, mas estão intimamente ligadas à plena funcionalidade e habitabilidade das unidades habitacionais ora licitadas, compondo, portanto, a solução como um todo do projeto habitacional.

## **7. REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO – ARTIGO 6º, XXIII, ALÍNEA “D”**

**7.1.** A execução do objeto contratual, consistente na construção de 25 unidades habitacionais no Loteamento Pôr do Sol II, exige da empresa contratada o cumprimento de requisitos técnicos rigorosos, necessários à perfeita execução da obra conforme os projetos e memoriais técnicos fornecidos pela Administração. Esses requisitos dizem respeito à capacidade operacional, à observância de normas técnicas nacionais e à adoção de procedimentos construtivos compatíveis com a legislação vigente e com as boas práticas da engenharia civil.



**7.2.** O primeiro requisito técnico fundamental é o cumprimento integral do projeto executivo, que será fornecido pela Administração Pública Municipal no início da execução contratual. A contratada deverá obedecer fielmente aos elementos constantes dos projetos arquitetônicos, estruturais, elétricos, hidrossanitários e complementares, sem quaisquer alterações, salvo se previamente solicitadas e aprovadas pela fiscalização técnica do Município. A utilização de materiais, componentes e sistemas construtivos diversos dos especificados será vedada, exceto mediante autorização formal, justificada tecnicamente.

**7.3.** Outro requisito essencial é a obrigatoriedade da execução com observância integral das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, especialmente aquelas aplicáveis à construção civil, como as normas sobre fundações, estruturas de concreto, instalações prediais, acessibilidade, desempenho térmico e acústico, segurança do trabalho e conforto ambiental. A contratada deverá seguir todas as especificações indicadas no memorial descritivo da obra, incluindo dimensões, espessuras, materiais e acabamentos, sendo vedada qualquer improvisação ou substituição sem aprovação prévia.

**7.4.** A contratada será também responsável por manter equipe técnica no local da obra durante todo o período de execução, composta por profissionais legalmente habilitados e com atribuições compatíveis com a complexidade do empreendimento. Além disso, deverá apresentar Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, cronograma detalhado de execução atualizado periodicamente, plano de segurança e saúde do trabalho e plano de proteção do entorno da obra, tudo em conformidade com a legislação aplicável e as determinações da fiscalização.

**7.5.** Outro requisito técnico indispensável é a responsabilidade da contratada pela instalação, manutenção e posterior desmobilização do canteiro de obras, com fornecimento de toda a infraestrutura necessária ao correto andamento dos trabalhos. Isso inclui sanitários, áreas cobertas para estoque de materiais, local adequado para preparo de argamassas e concreto, espaço de vivência para trabalhadores e sistema de proteção contra poeira e resíduos. A contratada também deverá manter rigorosa organização e limpeza do local da obra durante toda a execução.

**7.6.** Por fim, a contratada deverá adotar sistema de controle tecnológico dos materiais e serviços executados, com ensaios laboratoriais sempre que exigidos pela fiscalização. Serão exigidos, por exemplo, relatórios de controle de resistência do concreto, testes de estanqueidade nas instalações hidrossanitárias, verificação de conformidade nas ligações elétricas, nivelamento e prumo das alvenarias, verificação de vedação das esquadrias e certificação dos materiais utilizados. Esses controles deverão ser apresentados sempre que solicitados, de forma clara e documentada, sendo condição para aceitação e medição dos serviços.



## 8. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

**8.1.** A qualificação técnica das licitantes será avaliada por meio da comprovação da capacidade técnica operacional e da capacidade técnica profissional, conforme os critérios fixados para garantir que a empresa esteja apta a executar, com qualidade e segurança, a obra de construção do conjunto habitacional de 25 unidades. Considerando a relevância social e o valor global do empreendimento, impõe-se a exigência de documentação robusta que assegure a experiência prévia e a competência técnica da empresa licitante e de sua equipe responsável.

**8.2.** A comprovação da capacidade técnica operacional exigirá, inicialmente, a **apresentação de Certidão de Registro de Pessoa Jurídica expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU)**, devidamente válida na jurisdição da sede da empresa. No caso de empresa registrada fora do Estado do Paraná, será obrigatória a apresentação do visto do CREA-PR, a ser providenciado antes da assinatura do contrato, caso a empresa seja vencedora da licitação.

**8.3.** A empresa deverá apresentar pelo menos um **atestado de capacidade técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado**, que comprove já ter executado obra similar em natureza e complexidade ao objeto licitado, **CONSISTINDO ESPECIFICAMENTE NA EXECUÇÃO DE, NO MÍNIMO, 12 UNIDADES HABITACIONAIS**. O edital admitirá o somatório de atestados para fins de comprovação, desde que todos descrevam objeto compatível com o ora licitado.

**8.4.** Todos os atestados de capacidade técnica deverão estar **acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), emitidos pelo CREA ou CAU**, comprovando que as obras executadas foram acompanhadas por profissional habilitado, em conformidade com a legislação que rege o exercício da engenharia e arquitetura. A ausência da ART ou do RRT ensejará a desconsideração do atestado para fins de habilitação.

**8.5.** A comprovação da capacidade técnica profissional será feita mediante **apresentação de declaração de responsabilidade técnica**, indicando o responsável técnico da empresa pela execução da obra até o recebimento definitivo. Esse profissional deverá comprovar sua participação efetiva em, pelo menos, uma obra de complexidade equivalente ou superior à do objeto desta licitação, por meio de Certificado de Acervo Técnico Profissional (CAT), emitido pelo CREA ou CAU, conforme o caso.

**8.6.** O responsável técnico indicado deverá pertencer ao quadro da empresa, o que poderá ser comprovado por meio de documentação idônea, como Carteira de Trabalho, Certidão do CREA ou CAU, Contrato Social com cláusula de vinculação, contrato de trabalho registrado junto



ao órgão competente ou contrato de prestação de serviços técnicos. A apresentação de documento comprobatório é condição para aceitação da indicação do profissional.

**8.7.** As exigências aqui delineadas estão amparadas nos princípios da isonomia, da seleção da proposta mais vantajosa e da segurança da execução contratual, conforme diretrizes da Lei nº 14.133 de 2021. O rigor técnico na avaliação da qualificação visa evitar a contratação de empresas inaptas, reduzindo riscos de paralisação, execução insatisfatória ou comprometimento da finalidade pública da obra. Assim, a comprovação da experiência e da capacitação técnica da empresa e de sua equipe constitui etapa indispensável à seleção da proposta que melhor atenda ao interesse público.

**8.9.** Ainda no âmbito da qualificação técnico econômica, será exigido que as licitantes comprovem possuir patrimônio líquido não inferior a dez por cento do valor estimado da contratação, o qual, conforme estabelecido neste Termo de Referência, corresponde a R\$ 3.957.444,83. Para tanto, deverão apresentar balanço patrimonial referente ao último exercício social, devidamente registrado na Junta Comercial ou no Cartório competente, assinado por contador legalmente habilitado e pelo representante legal da empresa, contendo os termos de abertura e encerramento do Livro Diário. A exigência tem por finalidade garantir que a empresa licitante disponha de estrutura financeira mínima para suportar os encargos decorrentes da execução da obra, assegurando solidez e continuidade na prestação dos serviços, bem como minimizando os riscos de inadimplemento contratual em razão de fragilidade econômica.

## **9. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO – ARTIGO 6º, XXIII, ALÍNEA “E”**

**9.1.** A execução do objeto ocorrerá sob o regime de empreitada por preço global, conforme previsto nos projetos, memoriais, planilhas orçamentárias e cronograma físico financeiro que integram este processo licitatório. O modelo adotado estabelece a responsabilidade da contratada pela execução completa e contínua do objeto, abrangendo todos os serviços necessários à construção das 25 unidades habitacionais, desde a implantação até o acabamento final, sem prejuízo das exigências legais de segurança, qualidade e prazos. A opção pelo regime de preço global assegura previsibilidade orçamentária e facilita o controle da execução por parte da Administração, sendo adequado à natureza unitária do empreendimento.

**9.2.** A contratada deverá observar fielmente os projetos arquitetônicos, estruturais, elétricos, hidráulicos e demais documentos técnicos fornecidos pela Administração, os quais compõem o escopo vinculante da contratação. Não será admitida qualquer alteração no projeto básico ou executivo sem anuência expressa do setor técnico da Administração, sendo vedada a substituição de materiais, sistemas construtivos ou metodologias que comprometam o padrão de qualidade



previsto. A empresa contratada também deverá manter responsável técnico habilitado em tempo integral durante todo o período de execução da obra, o qual responderá formalmente pelas atividades desenvolvidas, nos termos da legislação profissional.

**9.3.** O cronograma físico financeiro da obra, previamente definido com base nas composições de custos e etapas construtivas, estabelece o prazo de execução de 26 meses, contados a partir da emissão da ordem de serviço. O modelo de execução deverá respeitar a sequência lógica da construção, com etapas de movimentação de terra, fundações, estrutura, alvenaria, coberturas, instalações, acabamentos e urbanização. As medições serão efetuadas com base nas etapas concluídas e aprovadas, e os pagamentos ocorrerão mediante atesto técnico, conforme detalhado em tópico próprio deste Termo de Referência.

**9.4.** Durante toda a execução, a contratada será responsável por garantir a integridade do canteiro de obras, por meio de cercamento, controle de acesso, segurança, limpeza e gestão adequada de resíduos sólidos, em conformidade com as normas ambientais e de segurança do trabalho. O fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e serviços acessórios será de responsabilidade exclusiva da contratada, inclusive com o gerenciamento logístico da obra, sem ônus adicionais à Administração.

**9.5.** Por fim, o modelo de execução prevê a obrigação da contratada de prestar assistência técnica por período mínimo de cinco anos, nos termos do Código Civil, para eventuais vícios ocultos que comprometam a solidez ou a funcionalidade da construção. Além disso, a contratada deverá fornecer à Administração, ao final da obra, o conjunto completo de documentos as built, manuais de manutenção, ARTs, garantias e demais elementos indispensáveis à regularização do empreendimento junto aos órgãos competentes e à plena fruição do imóvel pelos futuros beneficiários.

## **10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO – ARTIGO 6º, § XXIII, ALÍNEA “G”**

**10.1.** A sistemática de medição e pagamento adotada neste procedimento contratual observará rigorosamente o cronograma físico financeiro que integra a documentação técnica do processo, o qual estabelece os marcos de execução das etapas construtivas e seus respectivos valores proporcionalizados. Cada medição corresponderá a uma etapa efetivamente concluída, verificada e aprovada pelo setor de engenharia da Administração Pública Municipal, não sendo admitido o pagamento de parcelas antecipadas, adiantamentos ou remunerações com base em estimativas ou projeções de execução.

**10.2.** A liberação de cada pagamento estará condicionada à aferição física dos serviços executados, por meio de relatório técnico elaborado pelo engenheiro fiscal designado, o qual deverá atestar a



conformidade dos serviços com os projetos, memoriais e especificações técnicas. Além disso, os serviços executados deverão ser formalmente aprovados pela entidade concedente dos recursos, conforme determinações expressas no instrumento de repasse firmado, sendo vedado ao Município efetuar qualquer pagamento sem o aval dessa instância de controle externo, sob pena de responsabilidade funcional e devolução de valores.

**10.3.** O processamento da medição será feito mediante solicitação formal da contratada, acompanhada dos boletins de medição, planilhas e registros fotográficos, a serem analisados pelo fiscal designado. A Administração terá o prazo de até 10 (dez) dias úteis para proceder à verificação e emissão do atesto técnico, prorrogável justificadamente, nos casos em que forem identificadas inconsistências ou pendências que demandem ajustes ou esclarecimentos técnicos. A ausência de aprovação pela fiscalização suspenderá o prazo de pagamento, até a devida regularização da etapa medida.

**10.4.** A contratada deverá manter atualizados todos os registros de execução, como diários de obra, listas de verificação de qualidade e documentos de controle técnico exigidos pela legislação vigente e pelas normas de boas práticas da engenharia civil. Esses registros poderão ser auditados a qualquer tempo, tanto pela Administração quanto pela entidade concedente ou órgãos de controle, sendo a contratada responsável pela completa rastreabilidade dos serviços executados e materiais aplicados.

**10.5.** O pagamento das parcelas será efetuado por meio de transferência bancária, em conta vinculada específica do contrato, no prazo de até 10 (dez) dias úteis após a aprovação definitiva da medição e autorização expressa do setor financeiro.

## **11. CRITÉRIO DE JULGAMENTO E SELEÇÃO DO FORNECEDOR – ARTIGO 6º, INCISO XXIII, ALÍNEA “H”**

**11.1.** O processo licitatório ocorrerá na modalidade **CONCORRÊNCIA**, forma **ELETRÔNICA**, tipo avaliação **EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL**.

## **12. DOS PREÇOS E ESTIMATIVAS DE CONTRATAÇÃO – ARTIGO 6º, XXIII, ALÍNEA “I”**

**12.1.** A estimativa do valor da contratação foi definida com base em metodologia técnica rigorosa, considerando-se as particularidades da obra, os insumos exigidos em conformidade com os projetos aprovados e os parâmetros de mercado estabelecidos por fontes oficiais. Para tanto, foi adotada como referência a tabela de composições de custos unitários da construção civil disponibilizada pelo SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, mantido pelo IBGE em parceria com a Caixa Econômica Federal, com data base de fevereiro



de 2025 (02-2025), observando-se os preços regionalizados para o Estado do Paraná. Essa fonte pública e oficial é amplamente reconhecida como parâmetro de controle e planejamento orçamentário em obras públicas.

**12.2.** O levantamento orçamentário contemplou a análise detalhada de todas as etapas construtivas e respectivos insumos envolvidos, conforme planilha orçamentária integrante deste processo, considerando desde a mobilização do canteiro de obras, passando por fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, revestimentos, esquadrias, pintura, urbanização e demais serviços acessórios previstos em projeto. As composições foram adotadas integralmente com base no SINAPI, ajustando-se às quantidades previstas nos memoriais descritivos, projetos e cronograma físico financeiro, garantindo coerência e consistência técnica entre todas as peças que integram o termo de referência.

**12.3.** O orçamento total estimado para a execução do objeto é de **R\$ 3.957.444,83 (três milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e oitenta e três centavos)**, valor que representa o somatório de todos os serviços necessários à construção das 25 unidades habitacionais, com padrão técnico e arquitetônico definido. Trata-se de estimativa compatível com o porte do empreendimento, baseada em valores médios praticados no mercado de obras públicas do Estado, ajustados conforme índices oficiais, e que serve como teto para a futura licitação, não podendo ser ultrapassado pelas propostas das licitantes, salvo em hipóteses expressas na legislação de regência.

**12.4.** Importante destacar que, por se tratar de obra de interesse social, voltada à habitação de famílias em situação de vulnerabilidade, a estimativa orçamentária foi elaborada com estrita observância aos princípios da economicidade, da eficiência e do interesse público. Todos os itens da planilha foram detalhados, medidos e valorados tecnicamente, conforme documentos anexos, possibilitando que a disputa entre os licitantes ocorra sobre bases isonômicas e transparentes, garantindo competitividade e segurança jurídica ao certame.

**12.5.** A estimativa de preços foi objeto de análise prévia por equipe técnica habilitada da Administração, e será submetida, se necessário, à validação dos órgãos de controle ou da entidade concedente dos recursos, conforme exigência normativa do repasse. Em caso de eventuais atualizações nos valores de referência durante a tramitação do processo, caberá à Administração revisar a estimativa orçamentária com base na data base atualizada da tabela SINAPI, assegurando aderência à realidade de mercado no momento da contratação. Eventual defasagem será objeto de termo de retificação antes do lançamento do edital.

### **13. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA – ARTIGO 6º, XXIII, ALÍNEA “J”**



**13.1.** Os pagamentos decorrentes do objeto deste termo correrão à conta dos recursos das seguintes dotações orçamentárias:

a) 06.01.08.244.0009.1.007.000.4.4.90.51.00

#### **14. PRAZO DE EXECUÇÃO**

**14.1.** O PRAZO DE EXECUÇÃO DA OBRA ORA CONTRATADA SERÁ DE 26 (VINTE E SEIS) MESES, contados a partir da data de emissão da ordem de serviço, conforme estabelecido no cronograma físico financeiro que integra o presente Termo de Referência. Esse prazo foi definido com base em análise técnica detalhada das etapas construtivas previstas, considerando a complexidade da obra, os serviços complementares, o dimensionamento da mão de obra envolvida, a logística de fornecimento de materiais e os períodos de execução de cada item orçamentário.

**14.2.** O cronograma físico financeiro foi elaborado por equipe técnica da Administração Pública, considerando parâmetros médios de produtividade na construção civil e as boas práticas de gestão de obras públicas. Cada etapa do cronograma está vinculada a atividades específicas, com prazos razoáveis e proporcionais à sua complexidade, abrangendo desde a implantação do canteiro de obras até a finalização das unidades habitacionais e serviços de urbanização. Essa definição permite o adequado acompanhamento da execução, o controle das medições e a liberação progressiva de recursos conforme o desempenho da contratada.

**14.3.** O prazo de 26 meses é compatível com a extensão física do empreendimento e com a exigência de entrega de 25 unidades habitacionais completas e habitáveis, conforme os padrões técnicos estabelecidos nos projetos de arquitetura, engenharia e memorial descritivo. A duração prevista permite a execução sequencial, segura e eficiente das fundações, estrutura, instalações, acabamentos e demais serviços de apoio, assegurando a qualidade final do empreendimento e a plena regularidade da execução contratual.

**14.4.** Durante a vigência da execução contratual, a contratada deverá manter em dia todas as obrigações legais, técnicas e operacionais assumidas, inclusive em relação à manutenção de profissionais qualificados, cronograma de fornecimento, cumprimento de normas técnicas e ambientais, e garantia da segurança no canteiro de obras. A eventual prorrogação do prazo de execução poderá ser admitida, desde que motivada, devidamente instruída e autorizada pela Administração Pública, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

**14.5.** Por fim, cabe destacar que o prazo de execução não se confunde com o prazo de vigência contratual, que será de 28 (vinte e oito) meses, abrangendo o período necessário para mobilização inicial, emissão da ordem de serviço, execução propriamente dita, conclusão de todos os serviços,



recebimento definitivo da obra, e eventuais ajustes pós-conclusão. Tal distinção é fundamental para o controle do contrato e a delimitação das obrigações de ambas as partes.

## **15. PENALIDADES**

**15.1.** O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

**15.1.1.** Dar causa à inexecução parcial do contrato;

**15.1.2.** Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

**15.1.3.** Dar causa à inexecução total do contrato;

**15.1.4.** Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

**15.1.5.** Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

**15.1.6.** Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

**15.1.7.** Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

**15.1.8.** Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

**15.1.9.** Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

**15.1.10.** Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013

**15.1.10.1.** A Lei 12.846/2013 é a Lei Anticorrupção. O seu art. 5º enumera os atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, praticados por pessoas jurídicas, que atentem contra o patrimônio público nacional ou estrangeiro, contra princípios da administração pública ou contra os compromissos internacionais assumidos pelo Brasil.

**15.2.** Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

**a)** Advertência, sendo aplicado exclusivamente pela infração administrativa de inexecução parcial do contrato, quando não se justificar imposição de penalidade mais grave;

**b)** Multa, no valor de 0,5% (meio por cento) sobre o valor total do Contrato, por dia de atraso e/ou por descumprimento de obrigações fixadas neste Edital e em seus Anexos, limitados a 30% (trinta por cento) do valor contratual, sendo que a multa tem



de ser recolhida pelo fornecedor no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da comunicação pelo Município de Três Barras do Paraná;

**c)** Impedimento de licitar e contratar, sendo aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do Artigo 155 da Lei Nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;

**d)** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, sendo aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do Artigo 155 da Lei Nº 14.133/2021, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

**d1)** A sanção estabelecida no item “d” será precedida de análise jurídica, sendo sua aplicação de competência exclusiva de Secretário Municipal designado.

**15.2.1.** As sanções previstas nos itens anteriores poderão ser aplicadas cumulativamente, conforme dispõe o Artigo 156, § 7º da Lei Nº 14.133/2021.

**15.2.2.** Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

**15.2.3.** As aplicações de quaisquer das sanções previstas não excluem, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

**15.2.4.** Na aplicação das sanções serão considerados:

- a)** A natureza e a gravidade da infração cometida;
- b)** As peculiaridades do caso concreto;
- c)** As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d)** Os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- e)** A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

**15.2.5.** Na aplicação da sanção de multa, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.



**15.2.6.** A aplicação das sanções de impedimento de licitar e contratar e, declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

**15.2.6.1.** Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o licitante ou o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

**15.2.6.2.** Serão indeferidas pela comissão, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.

## **16. DA FRAUDE E DA CORRUPÇÃO**

**16.1.** Os licitantes devem observar e o contratado deve observar e fazer observar, por seus fornecedores e subcontratados, se admitida subcontratação, o mais alto padrão de ética durante todo o processo de licitação, de contratação e de execução do objeto contratual.

I - Para os propósitos deste item, definem-se as seguintes práticas:

- a)** “Prática corrupta”: oferecer, dar, receber ou solicitar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem com o objetivo de influenciar a ação de servidor público no processo de licitação ou na execução de contrato;
- b)** “Prática fraudulenta”: a falsificação ou omissão dos fatos, com o objetivo de influenciar o processo de licitação ou de execução de contrato;
- c)** “Prática colusiva”: esquematizar ou estabelecer um acordo entre dois ou mais licitantes, com ou sem o conhecimento de representantes ou prepostos do órgão licitador, visando estabelecer preços em níveis artificiais e não-competitivos;
- d)** “Prática coercitiva”: causar danos ou ameaçar causar dano, direta ou indiretamente, às pessoas ou sua propriedade, visando influenciar sua participação em um processo licitatório ou afetar a execução do contrato.
- e)** “Prática obstrutiva”: (i) destruir, falsificar, alterar ou ocultar provas em inspeções ou fazer declarações falsas aos representantes do organismo financeiro multilateral, com o objetivo de impedir materialmente a apuração de alegações de prática prevista nas cláusulas deste Edital; (ii) atos cuja intenção seja impedir materialmente o exercício do direito de o organismo financeiro multilateral promover inspeção.



(i) destruir, falsificar, alterar ou ocultar provas em inspeções ou fazer declarações falsas aos representantes do organismo financeiro multilateral, com o objetivo de impedir materialmente a apuração de alegações de prática prevista nas cláusulas deste Edital; (ii) atos cuja intenção seja impedir materialmente o exercício do direito de o organismo financeiro multilateral promover inspeção.

II - Impor sanções sobre uma empresa ou pessoa física, sob pena de inelegibilidade na forma da Lei, indefinidamente ou por prazo indeterminado, para a outorga de contratos financiados pela gestão municipal se, em qualquer momento, constatar o envolvimento da empresa ou pessoa física, diretamente ou por meio de um agente, em práticas corruptas, fraudulentas, colusivas, coercitivas ou obstrutivas ao participar de licitação ou da execução de contratos financiados com públicos.

## **17. DA FISCALIZAÇÃO E DA GERÊNCIA – ARTIGO 6º, XXIII, ALÍNEA “F”**

**17.1.** O gerenciamento das contratações decorrentes deste Termo de Referência caberá às Secretarias emitentes de cada ordem de serviço ou emissão de empenho, que determinará o que for necessário para regularizar faltas ou defeitos, nos termos do Artigo 117 c/c Artigo 7º da Lei Federal Nº 14.133/2021 e, na sua falta ou impedimento, pelo seu substituto legal.

**17.1.1.** Fica designado como gestor deste contrato:

**a)** Sra. MARIA CRISTINA GUSSO, Secretária Municipal de Assistência Social.

**17.1.2.** Ficam designados como fiscais deste contrato os seguintes servidores:

**a)** JEAN CARLOS DE LIMA, Engenheiro Civil, CPF Nº XXX.693.709-XX, fiscal titular.

**b)** CAMILA CRISTINA THEISEN, Chefe da Divisão de Contratos e Convênios, CPF Nº XXX.348.229-XX, fiscal suplente.

**17.1.3.** O fiscal titular será responsável pela fiscalização do fornecimento realizado. Na ausência ou impossibilidade de atuação do fiscal titular descritos no parágrafo anterior, o fiscal suplente assumirá a função até o retorno do titular.

**17.2.** Competirá ao responsável pela fiscalização acompanhar a execução conforme prescritos neste Contrato, inclusive com observância à qualidade, e verificando possíveis desacordos com as especificações do edital.

**17.3.** Fica reservado à fiscalização, o direito e a autoridade para resolver todo e qualquer caso singular, omissos ou duvidosos não previstos no edital e tudo o mais que se relacione com o fornecimento licitado, desde que não acarrete ônus para o Município ou modificação na contratação.

**17.4.** As decisões que ultrapassem a competência do fiscal do contrato, deverão ser solicitadas



formalmente pela CONTRATADA, à autoridade administrativa imediatamente superior ao fiscal, em tempo hábil para a adoção de medidas convenientes.

**17.5.** A CONTRATADA deverá aceitar, antecipadamente, todos os métodos de inspeção, verificação e controle a serem adotados pela fiscalização, obrigando-se a fornecer-lhe todos os dados, elementos, explicações, esclarecimentos, soluções e comunicações de que esta necessitar e que forem julgados necessários ao cumprimento do objeto deste Contrato.

**17.6.** A existência e a atuação da fiscalização em nada restringem a responsabilidade única, integral e exclusiva da CONTRATADA, no que concerne ao objeto da respectiva contratação, às implicações próximas e remotas perante o Município ou perante terceiros, do mesmo modo que a ocorrência de irregularidade decorrentes da execução contratual não implica em corresponsabilidade do Município ou de seus prepostos, devendo, ainda, o fornecedor, sem prejuízo das penalidades previstas, proceder ao ressarcimento imediato dos prejuízos apurados e imputados às falhas em suas atividades.

## **18. MATRIZ DE RISCOS CONTRATUAIS**

**18.1.** A presente matriz tem como objetivo estabelecer a alocação de responsabilidades por eventos supervenientes que possam interferir no regular desenvolvimento da execução contratual, nos termos da legislação vigente. Essa distribuição foi realizada com base em critérios técnicos, de previsibilidade e de governabilidade de cada parte envolvida, sem considerar cláusulas de reequilíbrio econômico financeiro, conforme orientação da Administração Pública.

**18.2.** A matriz atua como ferramenta de gerenciamento contratual, sendo essencial para mitigar impactos negativos, reduzir conflitos, evitar sobreposição de obrigações e contribuir para a segurança jurídica da execução do contrato. A previsão de riscos segue as diretrizes do planejamento prévio da contratação, considerando as etapas do empreendimento e a complexidade da obra pública.

<b>Nº</b>	<b>EVENTO DE RISCO</b>	<b>PARTE RESPONSÁVEL</b>	<b>FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA</b>	<b>MEDIDAS PREVENTIVAS E CONTRATUAIS</b>
<b>1</b>	Atraso na emissão da ordem de serviço	Administração	A emissão da ordem decorre exclusivamente de procedimento interno da Administração.	Planejamento prévio e emissão imediata após assinatura do contrato.



*Prefeitura Municipal de Três Barras do Paraná*  
ESTADO DO PARANÁ

<b>Nº</b>	<b>EVENTO DE RISCO</b>	<b>PARTE RESPONSÁVEL</b>	<b>FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA</b>	<b>MEDIDAS PREVENTIVAS E CONTRATUAIS</b>
2	Inadequação ou ausência de elementos em projetos fornecidos	Administração	Os projetos são elaborados, Responsabilidade revisados e aprovados pela integral pela qualidade e Administração antes da suficiência dos projetos contratação. técnicos.	
3	Falta de liberação do local da obra ou existência de ocupações no terreno	Administração	A posse do imóvel e sua Garantia de desobstrução são disponibilidade plena condições prévias a cargo da área antes da ordem da Administração. de início.	
4	Atraso na liberação de recursos financeiros da fonte financiadora	Administração	A Administração é a única Previsão de cronograma responsável por garantir físico financeiro fluxo de pagamentos adequado à realidade conforme cronograma. orçamentária.	
5	Condições climáticas desfavoráveis	Contratada	Situação ordinária e inerente à construção civil.	Planejamento técnico e logístico adequado à sazonalidade local.
6	Dificuldades no fornecimento de materiais e insumos	Contratada	Gestão de suprimentos integra o escopo operacional da contratada.	Gestão de estoques e pré-contratação com fornecedores.
7	Erros ou falhas técnicas na execução da obra	Contratada	A execução física é atribuição da empresa contratada.	Aplicação das normas técnicas, fiscalização da obra e responsabilidade por correções.
8	Inadimplemento de obrigações trabalhistas, previdenciárias ou fiscais	Contratada	Refere-se ao cumprimento das obrigações legais da empresa licitante.	Monitoramento regular da por parte da fiscalização e exigência de certidões.



<b>Nº</b>	<b>EVENTO DE RISCO</b>	<b>PARTE RESPONSÁVEL</b>	<b>FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA</b>	<b>MEDIDAS PREVENTIVAS E CONTRATUAIS</b>
<b>9</b>	Ocorrência de acidentes ou sinistros no canteiro de obras	Contratada	A contratada responde pela segurança de seus empregados e do ambiente de trabalho.	Adoção de programa de segurança, uso de EPIs e treinamento da equipe.
<b>10</b>	Embargo administrativo ou judicial por ausência de licenças	Administração	As licenças legais devem estar regularizadas previamente pela Administração.	Licenciamento ambiental e urbanístico devidamente finalizados antes do início da obra.
<b>11</b>	Paralisação por greve dos trabalhadores	Contratada	A gestão de pessoal é de responsabilidade da empresa contratada.	Relação adequada com sindicatos e escalonamento da mão de obra.
<b>12</b>	Modificações legislativas ou normativas que afetem a execução	Administração	O acompanhamento legislativo e a atualização do projeto cabem à Administração.	Monitoramento contínuo pela Administração contratante.

**18.3.** A presente matriz define de forma precisa a responsabilidade por eventos que possam impactar o andamento do contrato, permitindo à Administração e à contratada agir com segurança e previsibilidade. Sua observância é obrigatória durante toda a vigência contratual, constituindo anexo integrante e indissociável do Termo de Referência e dos demais instrumentos convocatórios.

**18.4.** O descumprimento de qualquer obrigação associada aos riscos alocados ensejará a aplicação das penalidades previstas no contrato e na legislação, sendo vedadas compensações indiretas ou transferência de responsabilidade não prevista.



*Prefeitura Municipal de Três Barras do Paraná*  
ESTADO DO PARANÁ

**MARIA CRISTINA GUSSO**

Secretária Municipal de Assistência Social