



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



TERMO DE REFERÊNCIA

SETOR REQUISITANTE: Secretaria de Assistência Social

RESPONSÁVEL: Estevão Pissolato

PRIORIDADE: Alto

1. OBJETO

A presente contratação tem por objeto a construção de 02 unidades habitacionais, com área de 47,12 m² cada uma, mediante execução completa por empresa especializada, com fornecimento integral de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e demais insumos necessários.

O objeto compreende a entrega das moradias prontas para uso, em padrão compatível com as condições mínimas de segurança, salubridade, funcionalidade, habitabilidade e durabilidade, em conformidade com os documentos técnicos que instruem o processo e com as normas aplicáveis à construção civil.

A execução abrange, de forma global, todos os serviços indispensáveis à implantação e conclusão das unidades, com responsabilidade técnica por profissional habilitado e observância às exigências de qualidade e segurança pertinentes, de modo a assegurar solução habitacional adequada ao uso residencial permanente.

LOTE	ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD
1	1	CONSTRUÇÃO DE 02 UNIDADES HABITACIONAIS DE 47,12 M2 CADA UMA, EM ALVENARIA, COMPLETAS, COM MATERIAL E MÃO DE OBRA, CONFORME PROJETO DE ENGENHARIA	UN	2

2. JUSTIFICATIVA

A contratação decorre de necessidade pública urgente de atendimento habitacional a 02 famílias de baixa renda, em situação de vulnerabilidade socioeconômica, cujas condições de moradia foram tecnicamente avaliadas pela rede de proteção social do Município.

Os elementos constantes do processo evidenciam a existência de residências precárias, com comprometimento estrutural, inadequação sanitária e insuficiência das condições mínimas de segurança e conforto, circunstâncias que afetam diretamente a saúde, a integridade física e a dignidade dos ocupantes, inclusive pessoas idosas.

A não contratação implica manutenção de risco social relevante, com possibilidade de agravamento de doenças, acidentes domésticos e exposição continuada a ambiente inadequado de habitação, especialmente em períodos de clima adverso.



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

Sob a ótica do interesse público, a medida viabiliza resposta célere e efetiva a situação emergencial já caracterizada, fortalece a política pública de assistência social e promove a proteção de grupos vulneráveis, em consonância com o planejamento institucional e com a previsão da demanda no Plano de Contratações Anual.

Como ganhos esperados, destacam-se à continuidade do atendimento público, a maior eficiência na solução do problema habitacional, a melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiárias e a entrega de moradias com padrão construtivo compatível com uso residencial permanente.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução adotada consiste na contratação emergencial de empresa especializada para execução global da construção de 02 unidades habitacionais, com fornecimento integral de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e demais insumos necessários à entrega das edificações prontas para uso.

Trata-se de solução integrada, na qual a contratada concentra a responsabilidade pela mobilização, execução, compatibilização dos serviços, controle da qualidade dos materiais empregados e desempenho final das moradias, observados os projetos, memoriais, planilhas, cronograma e demais documentos técnicos do processo.

O fluxo de execução compreende, de ponta a ponta, a mobilização inicial e organização do canteiro, os serviços preliminares, a execução das fundações, estrutura, vedação, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, colocação de esquadrias, revestimentos, pisos, pintura e acabamentos essenciais, até a limpeza final do local e a entrega formal das unidades em condições adequadas de ocupação.

A solução pressupõe responsabilidade técnica por profissional habilitado, observância às normas técnicas aplicáveis, adoção de práticas compatíveis com segurança do trabalho e gestão adequada dos resíduos gerados.

A interação com a Administração ocorre por meio de fiscalização sistemática da obra, com acompanhamento do cronograma, verificação da conformidade executiva, análise da qualidade dos materiais, registro de ocorrências e emissão de aceite das etapas concluídas.

Eventuais inconformidades são tratadas durante a execução, com correção pela contratada, de modo a assegurar que o objeto seja entregue com segurança, funcionalidade, salubridade e durabilidade compatíveis com a finalidade pública pretendida.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Requisitos obrigatórios:



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

- Execução integral do objeto por empresa especializada na construção civil, com fornecimento de todos os materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e insumos necessários à completa realização da obra.
- Observância integral aos projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos que integram a contratação.
- Responsabilidade técnica pela obra, com atuação de profissional legalmente habilitado e emissão das respectivas anotações ou registros de responsabilidade técnica, quando cabíveis.
- Atendimento às normas técnicas aplicáveis, em especial às normas da ABNT pertinentes, à legislação urbanística incidente e às exigências de segurança do trabalho no canteiro.
- Utilização de materiais novos, adequados ao uso residencial permanente e compatíveis com o desempenho, a durabilidade e a funcionalidade esperados para as edificações.
- Capacidade operacional para mobilização e início da execução em prazo compatível com o caráter emergencial da demanda.
- Execução dos serviços com padrão construtivo que assegure segurança estrutural, salubridade, estanqueidade, funcionalidade das instalações e condições adequadas de habitabilidade.
- Correção, sem ônus adicional para a Administração, de falhas, vícios, defeitos ou inconformidades identificadas durante a execução, no recebimento ou no prazo de garantia legal e contratual.
- Manutenção do local de trabalho em condições de organização e segurança, com limpeza periódica e destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil.
- Entrega das unidades concluídas, testadas e aptas ao uso, com todos os sistemas essenciais em funcionamento.

Requisitos operacionais e de desempenho:

- Cumprimento do cronograma físico-financeiro pactuado e das etapas definidas pela fiscalização.
- Compatibilidade entre métodos executivos, materiais empregados e condições reais de implantação, preservando a qualidade final da edificação.
- Disponibilização de equipe em número e qualificação suficientes para a execução contínua dos serviços, sem prejuízo à segurança e à qualidade.
- Submissão à fiscalização municipal quanto à conferência de materiais, medições, testes, registros e verificação de conformidade.

Requisitos desejáveis:

- Adoção de práticas que reduzam desperdícios de materiais, consumo de água e energia e retrabalho durante a execução.



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

- Emprego de rotinas de controle de qualidade que contribuam para maior durabilidade da solução habitacional.

5. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação integra a instrução do processo e foi elaborada a partir do escopo definido para a execução global da construção de 02 unidades habitacionais, consideradas as parcelas necessárias ao fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, mobilização, serviços construtivos, acabamentos e demais encargos inerentes à entrega completa do objeto.

A composição do valor estimado observou a solução efetivamente selecionada, em aderência aos documentos técnicos da contratação e ao quantitativo previsto para atendimento da necessidade pública identificada.

Para fins de referência econômica da contratação, foi adotado o valor total estimado de R\$ 144.732,82, compatível com o porte, a natureza e a abrangência do objeto, conforme demonstrado na instrução específica de preços.

A metodologia e os valores estimados estão detalhados no anexo "Pesquisa de Preços", elaborado para demonstrar a composição do valor estimado da contratação, nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

O modelo de execução do objeto observará fluxo contínuo, desde a emissão da ordem de início até a entrega definitiva das unidades habitacionais, com atuação coordenada da contratada e acompanhamento da fiscalização municipal.

Após a formalização contratual, a contratada realizará a mobilização inicial, com disponibilização da equipe técnica e operacional, instalação do canteiro e adoção das providências necessárias ao início dos serviços, inclusive as relacionadas à segurança do trabalho e à responsabilidade técnica da obra.

Na sequência, serão executadas as etapas construtivas previstas nos documentos técnicos do processo, compreendendo serviços preliminares, fundações, estrutura, vedação, cobertura, instalações elétricas e hidrossanitárias, esquadrias, revestimentos, pisos, pintura e acabamentos essenciais, sempre em conformidade com o projeto, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro.

A contratada permanecerá responsável pela coordenação dos serviços, pela compatibilização dos insumos e pela manutenção das condições adequadas de organização, limpeza e segurança no local da obra.

A fiscalização designada pelo Município acompanhará a execução por meio de inspeções, conferência de materiais, verificação do atendimento às especificações e validação das etapas concluídas.



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

O aceite de cada etapa dependerá da conformidade com os documentos técnicos, da qualidade dos serviços executados e da correção de eventuais inconformidades apontadas.

Ao final, a contratada realizará a limpeza completa do local, testes e verificações funcionais das instalações e promoverá a entrega formal das unidades em condições adequadas de ocupação.

Os prazos de execução e os marcos de medição observarão o cronograma físico-financeiro integrante da contratação.

Sempre que identificada divergência técnica, falha executiva ou inadequação de material, a contratada procederá à regularização no prazo assinalado pela fiscalização, sem prejuízo da continuidade do acompanhamento contratual e da aplicação das medidas cabíveis.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão do contrato será exercida por gestor formalmente designado pela Administração, com apoio de fiscal técnico e, quando cabível, fiscal administrativo, competindo-lhes acompanhar a execução, registrar ocorrências, atestar medições, verificar conformidade documental e adotar as providências necessárias à regular condução contratual.

A atuação da fiscalização abrangerá o controle do cronograma, a conferência da qualidade dos materiais e serviços, a verificação da observância às normas técnicas e de segurança do trabalho e o monitoramento da correção tempestiva de inconformidades.

Indicadores de desempenho:

Indicador	Critério de verificação	Parâmetro
Cumprimento do cronograma	Execução das etapas nos marcos pactuados	Atendimento ao cronograma físico-financeiro
Conformidade técnica	Aderência aos projetos e especificações	Ausência de inconformidades relevantes
Qualidade dos materiais	Compatibilidade com o memorial e uso residencial	Materiais aceitos pela fiscalização
Correção de falhas	Atendimento às notificações da fiscalização	Saneamento no prazo assinalado
Segurança e organização da obra	Condições do canteiro e observância de normas	Manutenção regular durante toda a execução

O monitoramento ocorrerá por registros em relatórios de fiscalização, medições por etapa, vistorias e comunicações formais à contratada.

As não conformidades serão registradas e classificadas conforme sua materialidade, com indicação do ajuste necessário e do prazo para saneamento.

O descumprimento de prazos, a repetição de falhas, a utilização de materiais em desacordo com as especificações ou a execução em padrão inferior ao exigido poderão ensejar glosas, recusa de



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

serviços, suspensão do aceite da etapa correspondente e aplicação das sanções contratuais e legais cabíveis.

Como níveis mínimos de serviço, considera-se indispensável a manutenção de execução contínua, a observância ao cronograma pactuado, a entrega de cada etapa em conformidade técnica e a pronta correção de inconformidades apontadas pela fiscalização.

Os gatilhos para sanções incluem atraso injustificado, inexecução parcial ou total, descumprimento reiterado das determinações da fiscalização, substituição indevida de materiais especificados e entrega do objeto em desacordo com os padrões definidos no processo.

8. ENTREGA, RECEBIMENTO E DE PAGAMENTO

A entrega do objeto ocorrerá por etapas, conforme o cronograma físico-financeiro, tendo como prazo total de execução de 06 meses, e será acompanhada pela fiscalização designada pela Administração.

Para fins de medição e recebimento, a contratada apresentará a documentação pertinente à etapa executada, incluindo registros técnicos, quando cabíveis, e demais elementos necessários à verificação da conformidade dos serviços.

O recebimento provisório ocorrerá após vistoria da obra ou da etapa correspondente, mediante constatação de que os serviços foram executados em condições de avaliação, sem prejuízo do apontamento de pendências sanáveis.

O recebimento definitivo será formalizado após a verificação do integral atendimento às especificações técnicas, da correção das inconformidades eventualmente registradas, da conclusão dos testes e do funcionamento adequado das instalações, bem como da limpeza final do local e da entrega das unidades em condições plenas de uso.

Constatadas falhas, defeitos ou execução em desacordo com o contratado, a Administração poderá rejeitar total ou parcialmente os serviços, determinar sua correção e suspender o aceite até a regularização.

A contratada responderá pela solidez, segurança e correção dos vícios de execução, nos termos da legislação aplicável e das cláusulas contratuais, sem prejuízo das demais responsabilidades técnicas inerentes à obra.

O pagamento será efetuado conforme as medições e o efetivo adimplemento das etapas aceitas pela fiscalização, observado o prazo contratual e a apresentação da documentação exigível para liquidação da despesa.

Incidirão as retenções legais cabíveis, e poderão ser promovidas glosas proporcionais quando houver inexecução parcial, descumprimento de especificações ou pendências que afetem a regularidade do recebimento.



MUNICÍPIO DE TIO HUGO/RS



Um novo passo para o futuro
TIO HUGO - RS | Gestão 2025/2028

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção do fornecedor é compatível com a contratação emergencial da solução integrada de construção de 02 unidades habitacionais, com fornecimento de materiais e mão de obra, adotando-se critério de julgamento pelo menor preço global, desde que a proposta apresentada seja plenamente aderente ao escopo, aos projetos, às especificações técnicas, ao cronograma e às condições de execução definidas no processo.

A proposta deverá contemplar a execução completa do objeto, vedada a apresentação de oferta parcial ou incompatível com os documentos técnicos.

Requisitos de habilitação aplicáveis ao objeto:

- **Habilitação jurídica:** ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, compatível com o ramo de atividade pertinente ao objeto.
- **Qualificação técnica:** comprovação de aptidão para desempenho de atividade compatível com o objeto, por meio de atestado ou documento equivalente que demonstre experiência em serviços de construção civil de características pertinentes; indicação de responsável técnico legalmente habilitado; e comprovação de registro da empresa e do profissional no conselho competente, quando exigível em razão da atividade.
- **Regularidade fiscal, social e trabalhista:** comprovação de regularidade perante as fazendas e os sistemas legalmente pertinentes, bem como perante a seguridade social, o fundo aplicável e a Justiça do Trabalho, na forma exigível para a contratação pública.

Os requisitos de habilitação limitam-se ao estritamente necessário para assegurar que a futura contratada possua constituição regular, capacidade técnica compatível com a execução da obra e situação de regularidade fiscal, social e trabalhista apta à contratação, sem imposição de exigências desnecessárias à competitividade.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Há dotação orçamentária suficiente para suportar as despesas decorrentes da contratação, razão pela qual se registra a adequação orçamentária do objeto e a viabilidade de prosseguimento da instrução processual, observadas as demais formalidades pertinentes.

Tio Hugo/RS, 06 de julho de 2026.

Estevão Pissolato
Secretário de Assistência Social