



TERMO DE REFERÊNCIA

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei n. 14.133/2021).

- 1.1 O presente Termo de Referência tem por objeto a Contratação de empresa especializada em serviços de engenharia para a execução da obra de **construção de 45 (vinte e cinco) unidades habitacionais**, incluindo fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos e demais insumos necessários, conforme projetos técnicos, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos anexos, através de dois Convênios Federais firmado entre a Caixa Econômica Federal e o Município de Viradouro/SP.
- 1.2 Trata-se de serviços comuns de engenharia, de prestação não contínua, caracterizados pela execução pontual de intervenções corretivas e preventivas, sem habitualidade ou demanda permanente, com o objetivo de restabelecer as condições normais de uso das edificações.
- 1.3 A **contratada** obriga-se a executar todos os serviços previstos neste Termo de Referência de acordo com as **normas técnicas da ABNT, Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho**, recomendações dos fabricantes dos materiais e demais legislações vigentes, especialmente aquelas relacionadas à **segurança do trabalho e à proteção ambiental**.
- 1.4 A mão de obra e os materiais a serem empregados na execução dos serviços, deverão ser de primeira qualidade, conforme disponibilidade no mercado e em obediência as especificações e os padrões em vigor. Sendo que a aplicação de materiais industrializados ou de emprego especial deverá obedecer às recomendações dos fabricantes.
- 1.5 Os serviços deverão ser executados sob fiscalização direta da **Divisão Municipal de Engenharia**, que verificará o cumprimento das especificações técnicas e poderá determinar correções sempre que necessário, sem ônus adicional ao Município.
- 1.6 A execução deverá observar rigorosamente as condições de segurança, sendo obrigatório o uso de **Equipamentos de Proteção Individual (EPIs)** e o isolamento das áreas em serviço, de modo a **evitar riscos a servidores, alunos, pacientes e ao público em geral**.
- 1.7 A presente contratação tem como finalidade precípua garantir a segurança, continuidade dos serviços públicos e preservação dos bens municipais, até que o contrato definitivo, atualmente em elaboração, seja devidamente celebrado e executado.



2

1.8 Objetivos:

- A PREFEITURA MUNICIPAL DE VIRADOURO, designada a seguir como MUNICÍPIO.
- A EMPRESA, encarregada da execução dos serviços de reparos e manutenção, designada a seguir como CONSTRUTORA ou PROPONENTE.
- O ACOMPANHAMENTO TÉCNICO DO CONTRATO será efetuado por um representante do MUNICÍPIO, designado a seguir como FISCALIZAÇÃO.
- As normas vigentes e aprovadas, as recomendações, as especificações, os métodos de ensaio, as padronizações estipuladas pela ABNT, referentes aos materiais empregados, à mão de obra especializada e aos equipamentos necessários para a perfeita execução dos serviços, serão rigorosamente exigidos pela FISCALIZAÇÃO.
- A execução dos serviços deverá ser realizada com a adição de todas as medidas relativas à proteção dos trabalhadores e pessoas ligadas à atividade dos serviços a serem realizados, observadas as normas e leis em vigor.
- A responsabilidade da EXECUTORA é integral para os serviços contratados nos termos do Código Civil Brasileiro; a presença da FISCALIZAÇÃO não diminui a responsabilidade da EXECUTORA.
- A unidade CONTRATANTE será responsável pela autorização de entrada da Equipe da CONTRATADA, e acompanhamento dos serviços prestados dos mesmos, cabendo a CONTRATADA se adequar as exigências e fluxos internos da CONTRATANTE.
- A CONTRATADA obriga-se a assumir toda e quaisquer responsabilidade da execução e dos serviços prestados, bem como, responder pela equipe disponibilizada para prestação dos serviços mesmo com acompanhamento da CONTRATANTE.
- É obrigação da EXECUTORA visitar o local da obra, não podendo sob pretexto nenhum argumentar o desconhecimento de qualquer serviço a ser executado.
- É obrigação da EXECUTORA esclarecer toda e qualquer dúvida sobre o projeto de execução apresentado, bem como sobre o presente TERMO DE REFERÊNCIA, junto a FISCALIZAÇÃO; a fim de dirimir possíveis dúvidas no seu orçamento.
- A apresentação da proposta significará



expressa aceitação, de todas as disposições deste Termo de Referência.

2. Area Requisitante

Secretária	Responsável
Infraestrutura	Paulo Cesar Nunes Buzzo

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'b' da Lei n. 14.133/2021).

3.1. A Fundamentação da Contratação e seus quantitativos encontram-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'c')

4.1. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea 'd' da Lei nº 14.133/21)

5.1. Os Requisitos da Contratação, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

6. RESULTADOS PRETENDIDOS

6.1. Os Resultados Pretendidos, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

7. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

7.1 Locais de Execução

- Os serviços serão executados em áreas previamente definidas e disponibilizadas pelo Município de Viradouro/SP, conforme projetos técnicos de implantação aprovados e documentos integrantes dos dois convênios firmados com a Caixa Econômica Federal, destinados à construção de 25 (vinte e cinco) e 20 (vinte) unidades habitacionais.
- Os locais encontram-se aptos à execução das obras, cabendo à contratada o reconhecimento prévio das condições locais, acessos, interferências e infraestrutura existente, não sendo admitidas alegações posteriores de desconhecimento para fins de reequilíbrio contratual ou prorrogação de prazos, salvo hipóteses legalmente justificadas.

7.2 Execução dos Serviços



- A execução deverá ocorrer conforme as normas técnicas vigentes da ABNT e as melhores práticas de engenharia.
- A contratada deverá realizar visita técnica prévia para levantamento de medidas, identificação de necessidades específicas e adequação dos serviços.
- Todos os serviços deverão ser realizados por profissionais qualificados, devidamente uniformizados, identificados e com os devidos equipamentos de proteção individual (EPIs).
- A contratada deverá manter, durante toda a execução, um responsável técnico legalmente habilitado, que responderá pela condução dos trabalhos, qualidade dos serviços e cumprimento das normas de segurança e legislação vigente.

7.3 Materiais e Equipamentos

- Todos os materiais, ferramentas, máquinas, equipamentos, insumos e mão de obra necessários à perfeita execução dos serviços são de responsabilidade da contratada.
- Os materiais deverão ser de primeira linha, novos, certificados, dentro do prazo de validade e compatíveis com as especificações técnicas indicadas no Termo de Referência.
- Caso seja constatada a utilização de materiais de qualidade inferior ou inadequados, a contratada será obrigada a fazer a substituição imediata, sem custos adicionais.
- Materiais ou serviços em desacordo com os projetos ou especificações serão rejeitados pela fiscalização, devendo ser substituídos ou refeitos pela contratada, sem ônus adicional para a Administração.

7.4 Segurança e Organização do Canteiro

- A contratada deverá implantar e manter o canteiro de obras organizado, sinalizado e em conformidade com as **Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho**, adotando medidas de prevenção de acidentes e proteção coletiva e individual.
- Deverá isolar as áreas em execução, sinalizar adequadamente, controlar o acesso de pessoas.
- Será responsável pela remoção dos resíduos e entulhos diariamente, bem como pela limpeza das áreas após a conclusão dos serviços.
- A responsabilidade por danos pessoais, materiais ou ambientais decorrentes da execução dos serviços será integralmente da contratada.

7.5 Fiscalização e Controle

- A contratante designará fiscais para acompanhar, inspecionar e registrar o andamento dos serviços, podendo determinar correções, paralisações ou rejeições de etapas executadas em desacordo com o projeto, com este Termo de Referência ou com as normas técnicas aplicáveis.
- A



contratada deverá acatar, sem ônus, todas as observações da fiscalização da contratante.

- O **fiscal técnico designado** anotarás todas as ocorrências relevantes no histórico do contrato, conforme previsto no art. 117 da Lei nº 14.133/2021.
- A fiscalização terá livre acesso às frentes de trabalho, podendo solicitar informações, documentos e correções necessárias. O exercício da fiscalização não exime a contratada de suas responsabilidades técnicas, legais e contratuais.

7.6 Condições Climáticas:

- A contratada deverá considerar as condições climáticas locais no planejamento da execução dos serviços. Eventuais paralisações por fatores climáticos somente serão reconhecidas quando devidamente justificadas e aceitas pela fiscalização.
- Os serviços executados deverão observar os prazos de garantia previstos em lei e no contrato, respondendo a contratada pela correção de vícios ou defeitos construtivos.
- A entrega das obras será formalizada após a execução integral do objeto, aprovação da fiscalização municipal e da Caixa Econômica Federal, e atendimento de todas as exigências contratuais, ficando as unidades aptas à incorporação ao patrimônio público municipal e à posterior destinação conforme a finalidade pública prevista.

7.7 Garantias e Entrega dos Serviços:

- Após a conclusão, os serviços deverão ser entregues totalmente concluídos, limpos e em perfeitas condições de uso, com todas as áreas desobstruídas e livres de entulho;
- Os serviços executados deverão observar os prazos de garantia previstos em lei e no contrato, respondendo a contratada pela correção de vícios ou defeitos construtivos;
- A entrega das obras será formalizada após a execução integral do objeto, aprovação da fiscalização municipal e da Caixa Econômica Federal, e atendimento de todas as exigências contratuais, ficando as unidades aptas à incorporação ao patrimônio público municipal e à posterior destinação conforme a finalidade pública prevista.

8. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL (arts. 6º, XXIII, alínea “e” da Lei n. 14.133/2021).

8.1. Critérios de Sustentabilidade:

- Observância às normas técnicas, elaboradas pela ABNT, nos termos da Lei nº 4.150, de 21 de novembro de 1962, para aferição e garantia da aplicação dos requisitos mínimos de



6

qualidade, utilidade, resistência e segurança dos materiais utilizados.

- Obedecer às normas técnicas, de saúde, de higiene e de segurança do trabalho, de acordo com as normas regulamentadoras (NR) do Ministério do trabalho e emprego (MTE).
- Fornecer aos empregados os equipamentos de segurança que se fizerem necessários, para a execução de serviços e fiscalizar o uso, em especial pelo que consta da Norma Regulamentadora nº 6.

8.2. Normas Técnicas da ABNT e diretrizes:

8.2.1. A execução do objeto deste Termo de Referência deverá observar, obrigatoriamente, as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como os manuais, cadernos técnicos, diretrizes operacionais e normativos da Caixa Econômica Federal, aplicáveis aos empreendimentos habitacionais financiados no âmbito dos programas Minha Casa Minha Vida (MCMV), Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), além da legislação vigente. Sem prejuízo de outras normas aplicáveis em razão da natureza dos serviços, deverão ser observadas, no mínimo, as seguintes:

a) Normas de Desempenho, Uso e Manutenção

- **ABNT NBR 15575** – Edificações Habitacionais – Desempenho;
- **ABNT NBR 14037** – Manual de uso, operação e manutenção das edificações;
- **ABNT NBR 5674** – Manutenção de edificações.

b) Estruturas e Fundações

- **ABNT NBR 6118** – Projeto de estruturas de concreto;
- **ABNT NBR 14931** – Execução de estruturas de concreto;
- **ABNT NBR 6120** – Cargas para o cálculo de estruturas;
- **ABNT NBR 6122** – Projeto e execução de fundações.

c) Instalações Hidrossanitárias

- **ABNT NBR 5626** – Instalação predial de água fria e água quente;
- **ABNT NBR 8160** – Sistemas prediais de esgoto sanitário;
- **ABNT NBR 10844** – Instalações prediais de águas pluviais.

d) Instalações Elétricas e Sistemas Complementares

- **ABNT NBR 5410** – Instalações elétricas de baixa tensão;
- **ABNT NBR 5419** – Proteção contra descargas atmosféricas, quando aplicável;
- Normas específicas da ABNT para sistemas de gás, quando previstos em projeto.

e) Acessibilidade, Segurança e Habitabilidade

- **ABNT NBR 9050** – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- **ABNT NBR 9077** – Saídas de emergência em edifícios;
- Normas da ABNT relativas à segurança contra incêndio, em consonância com



7

as exigências do Corpo de Bombeiros.

f) Materiais e Serviços

- Normas técnicas da ABNT aplicáveis aos materiais, componentes, sistemas construtivos e métodos executivos especificados nos projetos e memoriais descritivos.

g) Diretrizes e Normativos da Caixa Econômica Federal

A contratada deverá observar, integralmente:

- Manuais Técnicos de Engenharia da Caixa Econômica Federal;
- Cadernos de Orientações Técnicas e Especificações para Empreendimentos Habitacionais do MCMV, FAR e FDS;
- Procedimentos e exigências da Caixa quanto à aprovação de projetos, execução da obra, medições, fiscalização, vistorias, entrega e prestação de contas;
- Demais normativos vigentes aplicáveis aos convênios federais firmados.

O atendimento às normas e diretrizes mencionadas constitui condição essencial para a aceitação dos serviços, liberação de medições e recebimento definitivo da obra, não eximindo a contratada da responsabilidade pelo cumprimento de outras normas técnicas que se tornem exigíveis em razão de atualizações normativas ou das especificidades dos serviços executados.

8.3. Normas de Segurança e Saúde no Trabalho:

8.3.1. A execução dos serviços deverá observar integralmente as Normas de Segurança e Saúde no Trabalho, conforme legislação vigente, sendo de responsabilidade exclusiva da contratada a adoção de todas as medidas necessárias à preservação da integridade física e da saúde dos trabalhadores, do público e de terceiros. Sem prejuízo de outras normas aplicáveis, deverão ser seguidas, no mínimo, as seguintes:

a) Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego

- **NR 01** – Disposições Gerais e Gerenciamento de Riscos Ocupacionais, incluindo a elaboração e implementação do Programa de Gerenciamento de Riscos (**PGR**);
- **NR 06** – Equipamentos de Proteção Individual (EPI);
- **NR 07** – Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO);
- **NR 09** – Avaliação e Controle das Exposições Ocupacionais a Agentes Físicos, Químicos e Biológicos;
- **NR 10** – Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade, quando aplicável;
- **NR 18** – Segurança e Saúde no Trabalho na Indústria da Construção;
- **NR 23** – Proteção Contra Incêndios;
- **NR 24** – Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho;
- **NR 35** – Trabalho em Altura, quando aplicável.

b) Obrigações da Contratada

A contratada deverá:



- Elaborar, implementar e manter atualizados os programas e documentos exigidos pelas normas de segurança e saúde no trabalho;
- Fornecer gratuitamente aos trabalhadores os **EPIs adequados**, garantindo seu uso correto;
- Promover treinamentos e orientações de segurança compatíveis com os riscos das atividades;
- Manter o canteiro de obras organizado, sinalizado e em condições seguras de trabalho;
- Comunicar imediatamente à fiscalização qualquer ocorrência de acidente de trabalho ou situação de risco grave e iminente;
- Assumir integral responsabilidade por acidentes, danos ou prejuízos decorrentes da execução dos serviços.

c) Fiscalização e Conformidade

O cumprimento das normas de segurança e saúde no trabalho será objeto de acompanhamento pela fiscalização do Município e poderá ser verificado pela Caixa Econômica Federal e demais órgãos competentes, sendo condição para a continuidade dos serviços, aceitação das medições e recebimento da obra. O descumprimento das normas de segurança poderá ensejar a suspensão dos serviços, aplicação de penalidades contratuais e demais medidas cabíveis, conforme previsto na legislação e no contrato.

8.4. Diretrizes Ambientais

8.4.1. Resoluções do CONAMA (Conselho Nacional do Meio Ambiente)

- Estabelecem diretrizes para a gestão ambiental, incluindo a gestão de resíduos e a proteção dos recursos hídricos.

8.4.2. Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010)

- Define as diretrizes para a gestão e o gerenciamento de resíduos sólidos, incentivando a reciclagem e a reutilização.

8.5. Diretrizes de execução

8.5.1. Preparação do Local:

- Antes do início dos trabalhos, assegurar a proteção de áreas adjacentes, e correta sinalização dos locais de execuções das obras.

8.5.2. Controle de Qualidade:

- Implementar um plano de controle de qualidade, incluindo a realização de testes e verificações para garantir que os materiais e métodos utilizados atendam aos requisitos estabelecidos.

8.5.3. Limpeza e Finalização:

- Após a conclusão dos trabalhos, realizar a limpeza completa do local, removendo todos os resíduos e materiais de descarte, e garantindo que o local esteja em perfeitas condições de uso.



8.5.4. Comunicação Interna:

- Estabelecimento de canais de comunicação eficientes entre a equipe de execução, supervisão técnica e a administração da prefeitura para a resolução rápida de problemas e tomada de decisões.

8.5.5. Normas e legislações:

- Cumprimento integral das normas técnicas e legislação vigente.

8.6. Segurança no Trabalho

- Fornecimento e uso obrigatório de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs).
- Implementação de sinalização e barreiras de segurança no canteiro de obras.
- Garantir que todos os trabalhadores estejam adequadamente treinados e equipados, em conformidade com as normas de segurança do trabalho.
- Manter o local de trabalho limpo e organizado, garantindo a segurança e a mínima interferência nas atividades das unidades de Saúde.

8.7. Obrigações da contratante

- Fornecer à Contratada todas as informações e documentos necessários para a execução dos serviços.
- Garantir o acesso da Contratada no local onde os serviços serão realizados.
- Efetuar os pagamentos de acordo com as condições estipuladas no contrato, desde que os serviços tenham sido executados conforme especificado e aprovados pelo fiscal técnico do contrato.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO.

9.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

9.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila

9.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

9.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

FISCALIZAÇÃO



10

- 9.5.** A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

FISCALIZAÇÃO TÉCNICA

- 9.6.** O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI).
- 9.7.** O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.
- 9.8.** Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
- 9.9.** O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.
- 9.10.** No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprezadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.
- 9.11.** O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

FISCALIZAÇÃO ADMINISTRATIVA

- 9.12.** O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.
- 9.13.** Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

GESTOR DO CONTRATO

- 9.14.** O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as



medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

- 9.15.** O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.
- 9.16.** O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.
- 9.17.** O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.
- 9.18.** O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.
- 9.19.** O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

10. LEVANTAMENTO DE MERCADO.

O Levantamento de Mercado, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

11. ESTIMATIVA DOS QUANTITATIVOS A SEREM CONTRATADOS.

A Estimativa dos Quantitativos, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

12. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

A Estimativa do Valor da Contratação, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

13. DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO.

13.1. O Parcelamento ou não da Contratação, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS



14.1. Este Tópico, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

15.1. Este Tópico, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares.

16. INVERSÃO DE FASES

Recomenda-se que a licitação seja realizada com INVERSÃO DE FASES, permitida no art. 17, §1º da Lei 14133/21, devendo a habilitação dos licitantes preceder a fase de apresentação de propostas e lances, em busca da melhor prestação dos serviços que compõem o objeto deste certame.

A inversão de fases terá como benefícios a verificação prévia da qualificação técnica, da experiência e da qualidade dos serviços prestados pelos licitantes, em busca de atender aos parâmetros mínimos de qualidade definidos neste Edital bem como Termo de Referência, na tentativa de evitar a mácula no preço com a realização da disputa de lances antes do julgamento da capacidade de execução do objeto. Assim, a disputa ocorrerá após a análise da habilitação dos licitantes, sendo o menor preço o critério decisivo na escolha da melhor proposta para a administração.

A administração espera poder avaliar o acervo técnico dentro das exigências do Edital e assim quantificar as empresas que poderão ofertar os lances no certame.

A inversão de fases trará benefícios para o erário, uma vez que a gestão municipal poderá avaliar com mais critérios a habilitação das empresas, com observância na sua capacitação técnica, com o objetivo de que a sessão de lances seja apenas com empresas que realmente tenham capacidade técnica compatível com o montante de serviços ora apresentados e possam atender a administração dentro das normas vigentes e cumprir todos os prazos do futuro contrato.

A inversão de fases em licitações está justificada por razões de eficiência, transparência e competição.

A inversão de fases está no processo em comento justificada por:

- Tornar o processo mais ágil e eficiente;
- Priorizar a qualidade e a eficácia dos serviços a serem executados;
- Garantir a execução competente e responsável do objeto contratado;

É evidente que nos últimos tempos, diversas empresas sem *expertise* vem maculando os certames, baixando os preços de forma aleatória e irresponsável, e ainda sem capacidade técnica anterior, sem o conhecimento de mercado, o que acaba protelando os processos, resultando em atrasos nos serviços demandados pela administração pública e o consequente prejuízo à população.



A inversão de fases é uma prática meramente procedimental, não criando ou inovando em aspectos materiais ou substanciais da habilitação dos licitantes que será de qualquer modo realizada, independente do momento anterior ou posterior à rodada de lances da sessão pública, garantindo sempre a participação dos interessados e a análise detalhada de sua documentação apresentada para satisfazer as exigências editalícias.

Não se ignoram as preocupações e ressalvas feitas por grandes doutrinadores do direito administrativo brasileiro acerca do tema, sobretudo quanto à possibilidade de influência da vantajosidade da proposta vencedora, das participações de fachada e de fraudes, como alerta Marçal Justen Filho em sua obra sobre a lei de licitações e contratações administrativas:

"[...] o risco de participantes ditos "de fachada", que não dispõem de condições mínimas para executar o objeto e que se aventuram no certame para criar dificuldades ou atuar concertadamente com outros licitantes."

JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo. Thomson Reuters Brasil, 2021. Pag. 773.

A administração não pode fugir do princípio básico que é a economicidade, porém não deve fazê-la de qualquer modo, contratando com fornecedores sem capacitação técnica ou com restrições em sua documentação que é exigida pelos órgãos públicos para celebração de contratos entre as partes.

O artigo 17, §1º, da Lei 14.133/2021 estabelece que, "A fase referida no inciso V do caput deste artigo poderá, mediante ato motivado com explicitação dos benefícios decorrentes, anteceder as fases referidas nos incisos III e IV do caput deste artigo, desde que expressamente previsto no edital de licitação".

Para a aplicação dessa regra, são necessários os seguintes requisitos legais:

- a) Deliberação da Administração Pública: A adoção da inversão de fases deve ser uma decisão fundamentada pela autoridade competente, destacando-se a pertinência e a vantagem deste procedimento para o objeto específico da licitação.
- b) Publicidade Adequada: O edital de licitação deve expressar claramente a adoção do procedimento de inversão de fases, garantindo que todos os licitantes estejam cientes dessa condição e possam preparar suas propostas e documentos de habilitação de acordo com esse formato.
- c) Objetivo de Eficiência: A inversão de fases deve visar a maior eficiência do processo licitatório, permitindo a desclassificação antecipada de propostas que não atendam às exigências



do edital, economizando tempo e recursos no processo de habilitação.

A adoção do procedimento de inversão de fases no caso concreto pode apresentar diversas vantagens, especialmente se considerarmos problemas anteriores em processos de licitação.

As principais vantagens são:

- a) **Agilidade Processual:** Com a análise da documentação de habilitação antes da proposta, é possível eliminar rapidamente as empresas que não atendam ao escopo e as exigências dispostas previamente no Edital, ou, que estão no processo para agir de má fé e macular o processo licitatório instaurado pela administração pública. Assim, a etapa de propostas e lances será realizada apenas com os fornecedores que se encontram regulares e atendem as exigências dispostas na peça editalícia.
- b) **Redução de Custos Operacionais:** A inversão de fases pode reduzir significativamente o tempo e os custos associados ao processo de licitação, ao passo que trata do julgamento de propostas de empresas aptas a contratar com a administração públicas, já superadas as falhas documentais.
- c) **Aumento da Qualidade:** Ao focar primeiramente na análise da habilitação das Empresas, a administração pode assegurar que apenas fornecedores que realmente atendam às exigências técnicas, documentais e de qualidade para prestação dos serviços pretendidos sejam considerados, aumentando assim o nível das contratações e consequentemente a qualidade do serviço contratado.
- d) **Resposta a Problemas Anteriores:** Se em processos anteriores ocorreram problemas como a qualificação de licitantes que não cumpriram adequadamente com os requisitos técnicos, jurídicos, fiscais ou financeiros, ou porventura solicitaram desistência do lance, ou ainda, que não executaram o contrato de forma correta, acarretando atrasos e prejuízos a esta administração, a inversão de fases permite um filtro mais eficaz e precoce, evitando a contratação de empresas incapazes de executar com qualidade e prazo os serviços contratados.
- e) **Disputa Justa:** Após superada a fase de análise e julgamento dos documentos de habilitação dos participantes do certame, somente as participantes realmente aptas irão participar da disputa por lances, trazendo mais transparência e eficiência ao certame, sem deixar de atingir o princípio da economicidade. Em resumo, a inversão das fases de habilitação e apresentação de propostas promove maior eficiência, transparência, segurança jurídica e



qualidade nos processos licitatórios, além de contribuir para a economia de tempo e recursos.

Não deve a administração pública buscar a qualquer custo a proposta de menor valor se esta não atende aos anseios da administração e não atende os objetivos da pretensa contratação, a busca deve ser sempre pelo MELHOR-MENOR VALOR, dentre aqueles interessados em contratar com a administração pública que de fato possam executar os serviços contratados ou entregar os produtos adquiridos, isso sim é zelar pelo erário público, fazendo contratações realmente corretas e com atendimento aos objetivos a que se destinam de forma plena e eficaz.

17. CAPACIDADE TÉCNICA E INDÍCES DE MAIOR RELEVÂNCIA

Para fins de qualificação técnico-operacional e técnico-profissional, deve-se exigir:

Apresentação de Atestado de capacidade Técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, em nome da empresa licitante, e regularmente registrado no conselho profissional competente, que demonstre capacidade operacional da empresa na execução de serviços similares, que contenham quantidades mínimas de 50% (cinquenta por cento) das parcelas de valor significativo do objeto da presente licitação, assim consideradas as que tenham valor individual igual ou superior a 4% (quatro por cento) do valor total estimado da contratação.

Ficam definidos como sendo de valores significativos para fins de comprovação de execução os dispostos na tabela abaixo:

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID.	QUANT.
103328	ALVENARIA DE VEDAÇÃO DE BLOCOS CERÂMICOS FURADOS NA HORIZONTAL DE 9X19X19 CM (ESPESSURA 9 CM) E ARGAMASSA DE ASSENTAMENTO COM PREPARO EM BETONEIRA. AF_12/2021	M2	3.892,50
94447	TELHAMENTO COM TELHA CERÂMICA CAPA-CANAL, TIPO PAULISTA, COM ATÉ 2 ÁGUAS, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL. AF_07/2019	M2	3.307,05
92541	TRAMA DE MADEIRA COMPOSTA POR RIPAS, CAIBROS E TERÇAS PARA TELHADOS DE ATÉ 2 ÁGUAS PARA TELHA CERÂMICA CAPA-CANAL, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL. AF_07/2019	M2	1.469,80

Comprovação vínculo profissional entre a empresa licitante e o detentor da CAT apresentada, que deve ocorrer nos termos da Súmula 25 do TCE-SP: *“Súmula nº 25 - Em procedimento licitatório, a comprovação de vínculo profissional pode se dar mediante contrato social, registro na carteira profissional, ficha de empregado ou contrato de trabalho, sendo possível a contratação de profissional autônomo que preencha os requisitos e se responsabilize tecnicamente pela execução dos serviços.”*



Certidão de Registro de Pessoa Jurídica junto ao CREA/CAU;

Certidão de Registro Profissional (pessoa física) junto ao CREA/CAU, do profissional que apresentou a CAT, como responsável técnico da empresa licitante.

Os profissionais indicados deverão participar efetivamente da obra ou serviço, admitindo-se sua substituição por profissional de experiência equivalente ou superior, desde que aprovado pelo gestor do contrato.

18.POSICIONAMENTO	CONCLUSIVO	E	ESCOLHA	DA
SOLUÇÃO/MODALIDADE				

- 18.1.** Este Tópico, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares A escolha da modalidade **Concorrência Presencial** para a contratação dos serviços fundamenta-se nos critérios de adequação, eficiência, competitividade e economicidade, nos termos da Lei nº 14.133/2021. Em especial, observa-se que o Município de Viradouro se enquadra no **art. 176, inciso II**, o qual autoriza expressamente a adoção de licitação na forma presencial em municípios com **população inferior a 20 mil habitantes**, situação que se aplica ao caso concreto.
- 18.2.** Além da previsão legal específica, a modalidade presencial mostra-se a mais adequada diante das características socioeconômicas locais e das peculiaridades do mercado fornecedor envolvido.
- 18.3.** A modalidade presencial também possibilita maior dinamicidade durante a fase de lances verbais, o que costuma resultar em obtenção de preços mais vantajosos, especialmente em contratações relacionadas a serviços operacionais intensivos, como os ora tratados. A presença física dos licitantes favorece a competitividade e a transparência do certame, contribuindo para evitar comportamentos colusivos, estimular disputas reais entre fornecedores e permitir intervenções imediatas da equipe de apoio em casos de dúvidas ou inconsistências documentais.
- 18.4.** Outro elemento determinante é que os serviços contratados exigem detalhamento extenso e exigências técnicas específicas, circunstâncias que tornam vantajosa a realização de sessão presencial, permitindo esclarecimentos diretos, conferências imediatas e redução do risco de desclassificações por equívocos meramente formais. Esse ambiente proporciona maior segurança jurídica ao procedimento e ao órgão gestor, reforçando a lisura e a efetividade da contratação.
- 18.5.** Por fim, deve-se destacar que o Município possui infraestrutura administrativa consolidada para a realização de licitações presenciais, com equipe capacitada, espaço físico adequado e histórico de procedimentos conduzidos com eficiência e economicidade. Assim, a adoção dessa modalidade não somente está amparada no permissivo legal do art. 176, inciso II, mas também representa a solução mais vantajosa para a Administração Pública, assegurando ampla participação, competitividade, transparência e obtenção do melhor resultado



possível para o interesse público.

19. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

19.1. Do Recebimento:

- A empresa deverá solicitar Pedido de Medição por meio de protocolo formal na Prefeitura Municipal, encaminhado à Divisão Municipal de Engenharia, contendo no mesmo Dados da Empresa, Processo administrativo, contrato e planilha de medição e Relatório de Fotográfico dos serviços executados conforme objeto do contrato.
- O pedido de medição só poderá ser enviado por e-mail institucional engenharia@viradouro.sp.gov.br com os documentos necessários descritos no item acima mediante a assinatura digital do representante da empresa para encaminhamento ao protocolo do Município por meio da Divisão Municipal da Engenharia e encaminhamento ao mesmo.
- O fiscal técnico do contrato realizará a vistoria “in loco”, emitindo **relatório de medição** detalhado, acompanhado de registros fotográficos, planilhas e apontamentos técnicos;
- A liberação do laudo de medição só será emitida e enviada por E-MAIL após à aprovação final pelo fiscal técnico do contrato.
- Cada medição corresponderá **aos serviços efetivamente executados e aprovados**, conforme as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato.

19.2. Documentação necessária:

- O fiscal técnico do contrato deverá enviar laudo de medição através do e-mail institucional engenharia@viradouro.sp.gov.br da Divisão de Engenharia para que a empresa encaminhe e emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização e documentação de comprovação de regularidade Fiscal.
- Fatura ou Nota Fiscal: Emissão de fatura ou nota fiscal correspondente aos serviços medidos e aprovados.
- Comprovação de Regularidade Fiscal: Apresentação de certidões negativas de débitos fiscais e trabalhistas atualizadas, conforme exigido pelo contrato.
- A Nota Fiscal só será encaminhada para pagamento mediante a apresentação de todos os documentos descritos no item acima.

19.3. Do Pagamento:

- O pagamento será efetuado mediante apresentação da respectiva nota fiscal e documentos descrito no item acima.
- A contratante efetuará o pagamento mediante ordem bancária, na conta corrente indicada pela contratada, devendo para isto ficar explicitado na nota fiscal o nome do banco, agência e número da conta corrente que deverá ser efetuado o crédito.
- Os valores dos serviços da nota fiscal deverá ser os mesmos consignados no



contrato. Em caso de divergência, será estabelecido prazo para a empresa fornecedora fazer a substituição da nota fiscal.

- Poderão haver retenções de impostos municipais conforme legislação vigente.

20. CONCLUSÃO

20.1. Diante das análises técnicas, jurídicas e orçamentárias apresentadas ao longo deste Termo de Referência, conclui-se que a contratação de empresa especializada em serviços de engenharia para a construção de unidades habitacionais destinadas à posterior doação, no âmbito dos convênios federais firmados com a Caixa Econômica Federal, mostra-se necessária, adequada e plenamente justificada, atendendo ao interesse público e às políticas habitacionais.

20.2. O objeto da contratação foi devidamente caracterizado, com definição clara do escopo, dos requisitos técnicos, das normas aplicáveis, das condições de execução, fiscalização, medição e pagamento, bem como dos riscos e impactos ambientais envolvidos, em consonância com os princípios da legalidade, planejamento, eficiência, economicidade, transparência e segurança jurídica, previstos na Lei nº 14.133/2021.

20.3. A contratação proposta viabiliza a incorporação das unidades habitacionais ao patrimônio público municipal, garantindo sua destinação à finalidade pública e à efetivação do direito social à moradia, em observância à função social da propriedade, conforme preceitos constitucionais.

20.4. Assim, conclui-se pela **viabilidade técnica, jurídica e econômico-financeira da contratação**, recomendando-se a adoção do procedimento licitatório cabível, nos termos da Lei nº 14.133/2021, para a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, assegurando o fiel cumprimento dos convênios firmados, a correta aplicação dos recursos públicos e o atendimento integral ao interesse público.

Viradouro – SP, 27 de janeiro de 2026.

Ricardo Augusto Furlan
Engenheiro Civil
CREA: 5060558358
Divisão Municipal de Engenharia