



PROJETO BÁSICO / TERMO DE REFERÊNCIA

“CONSTRUÇÃO DE 50 UNIDADES HABITACIONAIS TIPO GEMINADO E INFRAESTRUTURA URBANA ASSOCIADA – PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA”

1.0 IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO

Título do Projeto: “CONSTRUÇÃO DE 50 UNIDADES HABITACIONAIS TIPO GEMINADO E INFRAESTRUTURA URBANA ASSOCIADA – PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA”

Data de Elaboração: 21 de outubro de 2025

2.0 JUSTIFICATIVA

Justificamos a solicitação de abertura de processo licitatório para CONSTRUÇÃO DE 50 UNIDADES HABITACIONAIS UNIFAMILIARES DO TIPO GEMINADO, COM INFRAESTRUTURA URBANA, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), convênios nº 974664.2025 e 974665.2025, com o objetivo de atender à demanda habitacional de famílias em situação de vulnerabilidade social no município de Carmo-RJ, promovendo o direito à moradia digna e segura.

A intervenção contempla, além da edificação das unidades habitacionais, a execução da infraestrutura necessária à urbanização da área, incluindo rede de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, pavimentação, rede elétrica e iluminação pública. Tais ações são fundamentais para garantir não apenas a habitação, mas também condições adequadas de salubridade, acessibilidade, segurança e qualidade de vida aos futuros moradores.

A realização deste projeto é de relevante interesse público, pois visa reduzir o déficit habitacional local, fomentar a inclusão social e contribuir para o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável da região.



Seguem em anexo:

- ✓ Memorando
- ✓ Justificativa
- ✓ Requisição
- ✓ Planilha Orçamentária
- ✓ Memória de Cálculo
- ✓ Cronograma físico-financeiro
- ✓ Quadro de composição de BDI
- ✓ ETP

3.0 OBJETIVO GERAL

O presente projeto básico visa estabelecer os procedimentos a serem utilizados na obra de construção de 50 unidades habitacionais unifamiliares do tipo geminado, com a respectiva execução da infraestrutura urbana necessária, no município de Carmo-RJ, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV).

O objetivo é promover o acesso à moradia digna, segura e adequada para famílias em situação de vulnerabilidade social, contribuindo para a redução do déficit habitacional e a melhoria da qualidade de vida.

O projeto visa, portanto, garantir condições adequadas de habitabilidade e urbanização, assegurando salubridade, acessibilidade, segurança e integração urbana aos futuros moradores.

4.0 DIRETRIZES BÁSICAS PARA A EXECUÇÃO DAS OBRAS

Recomenda-se que as licitantes façam um reconhecimento no local da obra antes da apresentação das propostas, a fim de tomar conhecimento da situação atual das instalações, da extensão dos serviços a serem executados, das dificuldades que poderão surgir no decorrer da obra, bem como cientificarem-se de todos os detalhes construtivos necessários à sua perfeita execução. Os aspectos que as licitantes julgarem duvidosos, dando margem a dupla interpretação, ou omissos nestas especificações, deverão ser apresentadas à fiscalização, não cabendo qualquer recurso ou reclamação,

mesmo que isso venha a acarretar acréscimo de serviços não previstos no orçamento apresentado por ocasião da licitação.

Após os procedimentos licitatórios, a CONTRATADA deverá fornecer toda a mão-de-obra, equipamentos e serviços necessários para que a execução de todo o objeto seja cumprida de forma satisfatória, conforme a fiscalização do contrato determinar.

Deverão ser atendidas também todas as especificações e determinações de correções indicadas pela FISCALIZAÇÃO da obra.

Fica, desde então, a Secretaria Municipal de Obras, Habitação e Infraestrutura da Prefeitura Municipal do Carmo autorizada a realizar toda a fiscalização e acompanhamento de todas as obras que compõem o objeto deste processo. Também fica autorizada a realizar as modificações ou correções que se fizerem necessárias na Planilha Orçamentária, a fim de garantir a execução precisa, eficiente e conforme as normas técnicas, além de garantir a economicidade para os cofres públicos.

5.0 DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

Serão documentos complementares a estas especificações técnicas, independentemente de transcrição: todas as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) relativas ao objeto destas especificações técnicas; as normas do CREA/RJ (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Rio de Janeiro); e as normas do CAU/RJ (Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado do Rio de Janeiro).

6.0 PROJETOS

Os projetos básicos para execução dos serviços serão fornecidos pela CONTRATANTE. Se algum aspecto dessas especificações estiver em desacordo com normas vigentes da ABNT, CREA/RJ, CAU/RJ e o Governo do Estado do Rio de Janeiro, prevalecerão a prescrição contida nas normas desses órgãos.



7.0 CUSTOS ESTIMADOS

O custo estimado dos serviços foi calculado tendo como base os valores das planilhas de referência SINAPI, atualização de setembro de 2025, nos termos do art. 23, § 2º, da Lei n. 14.133, de 2021, sendo responsável pelo levantamento de custos o Departamento de Arquitetura da Secretaria Municipal de Obras, Habitação e Infraestrutura da Prefeitura Municipal do Carmo.

8.0 QUANTITATIVOS E DESCRIÇÃO SUCINTA DAS OBRAS

OBJETO	ÁREA A SER CONSTRUÍDA	CUSTO DA OBRA (COM BDI)
CONSTRUÇÃO DE 50 UNIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DO CARMO/RJ, COMPOSTO DE:	3.552,28 M ²	R\$ 8.940.649,44
FRENTE 1: CONVÊNIO Nº 974664/2025 (25 UNIDADES)	1.776,14 M ²	R\$ 4.445.591,94
FRENTE 2: CONVÊNIO Nº 974665/2025 (25 UNIDADES)	1.776,14 M ²	R\$ 4.495.057,50

9.0 REGIME DE EXECUÇÃO

A execução dos serviços se dará por regime de empreitada por preço unitário.

10.0 PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo para execução da obra será de 24 (vinte e quatro) meses corridos (execução simultânea das duas frentes), contados a partir da data de emissão da respectiva Ordem de Serviço e/ou assinatura do contrato, conforme estabelecido no cronograma físico-financeiro de execução da Secretaria Municipal de Obras, Habitação e Infraestrutura. A empresa CONTRATADA poderá submeter à aprovação da Prefeitura Municipal a sua proposta de cronograma físico-financeiro para a execução dos serviços da obra.



Caso se faça necessário a prorrogação do contrato e o mesmo for vantajoso para a Administração Pública, o mesmo se fará por igual período conforme previsto em lei, estando de comum acordo entre as partes.

11.0 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

As licitantes deverão apresentar as condições mínimas para participar do certame:

- a) Certidão de Registro e Regularidade no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia– CREA ou CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, da empresa (**Pessoa Jurídica**) e dos Responsáveis Técnicos (**Pessoa Física: Engenheiro Civil ou Arquiteto**) sede da empresa e visto no CREA e CAU, no caso de empresas com sedes em outros Estados, sendo inválido o documento que não apresentar rigorosamente a situação atualizada da empresa, conforme resolução nº 266/79 do CONFEA;
- b) Comprovação de ter a Empresa proponente executado serviços de Engenharia Civil, compatíveis com o objeto desta Licitação (atestado de capacidade técnica), através de atestado(s) em nome do(s) seu(s) responsável(eis) técnico(s), fornecido(s) por pessoa(s) de direito público ou privado, devidamente registrado(s) no CREA ou CAU. Os serviços apresentados em atestado devem ser especificamente das seguintes competências: **Construção de conjuntos de unidades habitacionais; Execução de pavimentação e drenagem de águas pluviais; Execução de obras urbanísticas em geral.**
- c) Comprovação fornecida pelo licitante de que possui em seu quadro técnico, na data prevista para entrega das propostas, profissional de nível superior devidamente reconhecido pela entidade competente, detentor de atestado de responsabilidade técnica atendendo as necessidades solicitadas ou de características semelhantes ao objeto licitado.
- d) O referido profissional poderá ser diretor, sócio ou fazer parte do quadro permanente da empresa proponente, na condição de empregado ou contratado, devendo comprovar, obrigatoriamente, sua vinculação com a empresa:

A comprovação de vinculação do profissional detentor de acervo técnico se fará da seguinte forma:

Empregado - Cópia autenticada do “LIVRO DE REGISTRO DE EMPREGADOS”, onde se identifique os campos de admissão e rescisão, juntamente com o Termo de Abertura do Livro de Registro de Empregado, cujo Livro deve estar autenticado pelo Ministério do Trabalho e ainda apresentação das GFIP/SEFIP atualizadas para a data da licitação devidamente quitadas onde consta o (s) respectivo (s) profissional (is).

Sócio - Cópia do Contrato Social devidamente registrado;

Responsável Técnico-RT - Cópia de Certidão emitida por CREA ou CAU da sede ou filial da licitante onde constem os profissionais como Responsáveis Técnicos.

12.0 ADMINISTRAÇÃO DA OBRA E RESPONSABILIDADE TÉCNICA

A CONTRATADA deverá empregar somente mão-de-obra qualificada na execução dos diversos serviços, cabendo à mesma as despesas relativas às leis sociais, transporte, alojamento e alimentação do pessoal durante todo o período de obra. A CONTRATADA também deverá apresentar antes do início dos trabalhos, a ART/RRT referente à execução da obra e aos projetos executivos, quando for o caso.

13.0 FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS SERVIÇOS

A fiscalização e o acompanhamento de toda a execução os serviços e da obra, ocorrerão por conta da Secretaria Municipal de Obras, Habitação e Infraestrutura da Prefeitura Municipal do Carmo, que deverá, através de visitas periódicas, e conforme cronograma e documentação proposta, elaborar os boletins de medições dos serviços executados por meio de funcionários da mesma Secretaria, Seguindo a legislação pertinente ao Edital da Licitação.

14.0 DOS SERVIÇOS E MATERIAIS

Os serviços serão executados pela CONTRATADA, obedecendo ao estabelecido na Lei 14.133/2021. Todos os materiais necessários serão fornecidos pela contratada, devendo obedecer às normas técnicas específicas.

15.0 CONDIÇÕES DE SIMILARIDADE

Os materiais especificados poderão ser substituídos, mediante consulta prévia à FISCALIZAÇÃO, por outros similares, desde que possuam as seguintes condições de similaridade frente ao substituído: qualidade reconhecida ou testada, equivalência técnica (tipo, função, resistência, estética e apresentação) e mesma ordem de grandeza de preço.

16.0 DO PAGAMENTO

Ao final de cada mês, deverá ser apresentado o Boletim de Medição, discriminando os serviços executados na etapa correspondente, acompanhado do Diário de Obra e das CNDs (Certidões Negativas de Débitos). A documentação será submetida à conferência e atesto pela Secretaria Municipal de Obras, Habitação e Infraestrutura e pelo responsável pela fiscalização dos serviços. Somente após o atesto da Secretaria, a empresa CONTRATADA emitirá as Notas Fiscais, que serão então encaminhadas para pagamento.

17.0 DAS OBRIGAÇÕES DA EMPRESA CONTRATADA

Logo no início das atividades de obra, a CONTRATADA deverá fornecer e instalar a placa de obra, com o padrão fornecido pela CONTRATANTE, devendo ser instalada em destaque no canteiro de obras, devendo sua localização ser, previamente, aprovada pela FISCALIZAÇÃO.

A CONTRATADA deverá executar todos os serviços conforme solicitação da Secretaria Municipal de Obras, mediante solicitação escrita que indiquem e relacionem as demandas encontradas.

A CONTRATADA instalará e manterá um canteiro de serviços para guarda de equipamentos, ferramentas e materiais, sendo que as instalações provisórias deverão obedecer às recomendações normativas da ABNT NR 18 - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na indústria da Construção. A construção do canteiro está condicionada à devida aprovação pela FISCALIZAÇÃO.

Serão responsabilidade da CONTRATADA todas as despesas e providências relativas às ligações provisórias hidráulicas, sanitárias e de energia elétrica necessárias para o canteiro de obras, bem como toda sinalização provisória de alerta e segurança (NR-18). As despesas com a utilização de água e energia, durante o tempo que durar a obra, também correrão por conta da CONTRATADA.

A CONTRATADA é obrigada a observar a utilização de E.P.I. (Equipamento de Proteção Individual), por todos os profissionais alocados na obra, obedecendo rigorosamente as Normas de Segurança, bem como as exigências de segurança solicitadas pela FISCALIZAÇÃO, e especialmente as normas administrativas, técnicas e legais.

A CONTRATADA é responsável pelo planejamento e controle dos serviços, de forma a cumprir o prazo determinado, devendo para tal, apresentar a programação detalhada dos serviços à FISCALIZAÇÃO.

A CONTRATADA deverá arcar com os custos e despesas decorrentes de licenças, tributos, taxas, fretes, emolumentos e mais outras despesas diretas e indiretas de qualquer natureza, que incidam sobre os custos dos serviços.

A CONTRATADA deverá fornecer todo material necessário para execução dos serviços, equipamentos de segurança, uniformes, e outros quaisquer equipamentos e materiais que sejam necessários à plena execução dos serviços.

A CONTRATADA deverá fornecer toda a mão-de-obra, equipamentos, ferramentas, matérias de qualquer natureza, inclusive instrumental para testes e ensaios, como também para execução dos serviços e ainda, manter permanentemente no canteiro de obras e devidamente preenchido o "Diário de Obras", para eventuais consultas.



A CONTRATADA deverá fornecer ao pessoal necessário à execução dos serviços, uniformes e equipamentos de segurança, responsabilizando-se pelo seguro de acidentes de trabalho e pelos encargos trabalhistas e previdenciários dos mesmos, como única e exclusiva empregadora, ficando sob sua inteira responsabilidade qualquer sinistro ocorrido em seus empregados e/ou prepostos, quando da prestação dos serviços objeto do contrato.

Todo o tipo de transporte, inclusive vertical, para a execução da obra ou serviço será de inteira responsabilidade da empresa CONTRATADA, incluindo toda e qualquer ocorrência.

Durante e após a execução das tarefas, o local onde serão executados os serviços deverá ficar sempre limpo. A retirada do lixo ou entulho será de responsabilidade da CONTRATADA. Este procedimento se aplica, também, no término dos serviços.

Durante o período mensal, deverá a empresa CONTRATADA informar por escrito através de relatório todas as atividades exercidas durante o período e por meio deste gerar planilha de serviços, que posteriormente será traduzida em Boletim de Medição referente ao mês de atividade.

As especificações dos serviços deverão ser seguidas criteriosamente, e a elucidação de qualquer dúvida sobre quaisquer detalhes técnicos do projeto encomendado deverá ser feita diretamente junto à FISCALIZAÇÃO da Prefeitura Municipal.

Caso a Secretaria Municipal de Obras ache necessário, a CONTRATADA deverá elaborar Projetos Executivos que descrevam todas as intervenções ocorridas em decorrência da necessidade dos serviços a serem executados.

A CONTRATADA deverá refazer, sob sua exclusiva e integral responsabilidade, sem ônus para a contratante dos serviços e sem importar em alteração do prazo contratual, os serviços executados em que se verificarem defeitos de material ou vício de execução, de acordo com a legislação em vigor.

A CONTRATADA deverá retirar ou substituir, a pedido da Prefeitura Municipal e da FISCALIZAÇÃO da obra e, no prazo solicitado pela mesma, qualquer empregado alocado na execução dos serviços, cuja conduta for considerada inconveniente.



Durante o período de vigência do contrato, a empresa CONTRATADA deverá elaborar relatório técnico que identifiquem problemas encontrados e serviços de prevenção.

A CONTRATADA deverá dar ciência, por escrito, à Prefeitura Municipal e a fiscalização do contrato, de qualquer anormalidade verificada durante a execução dos serviços.

18.0 ENTREGA DA OBRA

Para assegurar a entrega do objeto em perfeito estado, a CONTRATADA executará todas as instalações e equipamentos em perfeitas condições de funcionamento e devidamente testados.

Uma vistoria final da obra deverá ser feita pela CONTRATADA, antes da comunicação oficial do término da mesma, acompanhada pela FISCALIZAÇÃO. Será, então, firmado o Termo de Entrega Provisória, de acordo com a Lei Nº 14.133/21, onde deverão constar todas as pendências e/ou problemas verificados na vistoria.

19.0 DA GARANTIA DOS SERVIÇOS

A garantia de todos os serviços prestados será de 05 (cinco) anos contra defeito comprovado de fabricação e de outras instalações necessárias ao pleno atendimento do objeto contratado, considerando-se as normas administrativas, técnicas e legais vigentes.

20.0 DAS SANÇÕES

20.1. Em conformidade com o estabelecido na Lei nº 14.133/21, a licitante vencedora que descumprir quaisquer das cláusulas ou condições do presente ficará sujeita às seguintes penalidades:

- a) Multa de mora de 1% (um por cento) por dia, sobre o valor do empenho, em decorrência de atraso injustificado na execução do objeto licitado;

b) Pela inexecução total ou parcial do objeto licitado, a Administração poderá garantir a prévia defesa, aplicar as seguintes sanções:

b.1) advertência;

b.2) multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato;

b.3) suspensão temporária de participação em licitações com a Administração, por prazo de até 02(dois) anos, de acordo com os prejuízos causados à Administração;

c) o subitem “b.3 só será aplicado mediante publicação no órgão Oficial de Imprensa do Município.

20.2. Os licitantes serão responsáveis por todas as informações prestadas na documentação exigida na fase de habilitação, na própria proposta e nas demais fases do presente, sujeitando-se às penalidades legais, caso venha induzir a Comissão Permanente de Licitação a erro no julgamento.

20.3. Fica ressalvado ao Município o direito de rescindir unilateralmente, caso a empresa não realize o serviço referente ao objeto licitado no prazo estipulado neste **PROCESSO**, podendo a Administração convocar o licitante remanescente na ordem de classificação, para fazê-lo igual prazo e nas mesmas condições.

20.4. Os prazos poderão ser prorrogados, mantidas as demais condições desta contratação a assegurada à manutenção de seu equilíbrio econômico-financeiro, desde que ocorra algum dos motivos elencados na Lei Federal nº 14.133/21, devidamente autuado em processo.

20.5. A CONTRATADA fica obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, o acréscimo ou supressão nos termos da Lei nº 14.133/21: O contratado fica obrigado a aceitar nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem nas obras, serviços, ou compras, até 25% (vinte e cinco por cento), do valor inicial atualizado do contrato;

20.6. Serão incorporadas ao contrato, mediante termos aditivos quaisquer modificações que venham a ser necessárias durante sua vigência, decorrentes das obrigações assumidas pelo CONTRATANTE e CONTRATADA, tais como prorrogações de prazo, aumento e diminuição dos serviços.



21. – AVALIAÇÃO DE CUSTO - ORÇAMENTO ESTIMADO: R\$ 8.940.649,44	
22. – REGIME DE EXECUÇÃO: EMPREITADA POR PREÇO UNITÁRIO	23. – MODELO DE CONTRATAÇÃO: CONCORRÊNCIA
24. – PRAZO DE EXECUÇÃO: 24 (vinte e quatro) meses	25. – PRAZO DE VIGÊNCIA: 24 (vinte e quatro) meses
26. – PRAZO DE GARANTIA: ★ 05 (cinco) anos	

27. CONSIDERAÇÕES GERAIS:

Os serviços obedecerão às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e concessionária local.

Os materiais deverão ser fabricados e fornecidos de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Os proponentes deverão apresentar preço global, identificando os preços unitários para cada item da planilha de quantitativos. O preço global da Proponente não deverá ser inferior ao limite de 75% (setenta e cinco por cento) do valor identificado pelos índices EMOP e SINAPI através da planilha orçamentária, de acordo com o artigo 59, §4º, da Lei nº 14.133/2021.

Carmo, 21 de outubro de 2025

Francisco Elísio Machado Pinheiro Júnior
Secretário Municipal de Obras, Habitação e Infraestrutura
Portaria 010/2025

