



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

TERMO DE REFERÊNCIA

1 DO OBJETO DA LICITAÇÃO

1.1 Formação de Registro de Preços para eventual prestação de SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA EM EDIFICAÇÕES, ESPAÇOS PÚBLICOS E CORRELATOS COM FORNECIMENTO DE MATERIAIS, MÃO DE OBRA E EQUIPAMENTOS, visando atender as necessidades da Prefeitura Municipal de Sarzedo/MG, conforme as condições, especificações, quantidades e exigências contidas nos Estudos Técnicos Preliminares e neste Termo de Referência.

1.2 As especificações e os quantitativos do objeto desta licitação estão previstos em lote único.

2 DAS JUSTIFICATIVAS

2.1 JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1.1 Em que toca à motivação da Contratação deste Termo de Referência, evidencia-se que a demanda surgiu em razão da necessidade de atender as ações e serviços de manutenção preventiva e/ou corretiva em edificações e espaços públicos de titularidade ou posse da Administração Municipal, em função das intempéries do tempo, do desgaste do uso e vida útil das instalações e equipamentos.

2.1.2 Considera-se também que este Termo de Referência busca demonstrar a solução que propicia maior economia e rapidez na execução das manutenções prediais necessárias, tendo em vista a quantidade de solicitações urgentes de reparos e manutenções, quando comparada ao acanhado quadro funcional de servidores hábeis para atendimento célere desses pedidos.

2.1.3 Além disso, este Termo de Referência quer demonstrar que a manutenção preventiva deve ser entendida como um investimento no patrimônio público, pois propiciará maior vida útil e maior durabilidade, possibilitando contemplar medidas e ações de eficiência, além de contribuir com menores gastos com a manutenção corretiva, evitando o sucateamento e deterioração que, por si só, já representa ganho de economicidade, eficiência e eficácia e melhor aproveitamento dos recursos financeiros do erário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

2.2 JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO

2.2.1 A contratação pretendida acompanha a orientação do Governo Federal no uso de estratégias de racionalidade, buscando atingir padrões de excelência em qualidade produtividade, focando sua ação nas áreas fins e reduzindo a demanda por serviços de apoio ao estritamente necessário.

2.2.2 Não se vislumbra a necessidade de consulta, audiência pública ou diálogo transparente com potenciais contratadas para coleta de contribuições. Foram identificadas as seguintes soluções de mercado que podem atender os requisitos especificados para a contratação.

2.2.3 No caso dos serviços em tela não se vislumbram outras soluções de mercado afora a terceirização para a prestação indireta dos serviços, visto que inexistem quadros funcionais hábeis para a execução desses serviços, restando impedido o aproveitamento de recursos humanos da própria Administração.

2.2.4 No caso da prestação indireta dos serviços, não foram identificadas outras hipóteses além da contratação de serviço contínuo com mão de obra, materiais, equipamentos e etc., sistemática em que a empresa disponibiliza integralmente para atendimento da solicitação de serviço.

2.3 DA PREVISÃO DA PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS SOB A FORMA DE CONSÓRCIO

2.3.1 No caso vertente, será permitida a participação de empresas sob a forma de consórcio, na forma do art. 15, da Lei nº 14.133/2021.

2.4 DA PARTICIPAÇÃO DE PROFISSIONAIS ORGANIZADOS EM COOPERATIVA NA LICITAÇÃO

2.4.1 Não será permitida a participação de profissionais organizados em cooperativas, na forma do disposto no art. 16, da Lei nº 14.133/2021, na presente licitação.

2.5 DA VEDAÇÃO DE PESSOAS FÍSICAS NA LICITAÇÃO

2.5.1 É vedada a participação de pessoas físicas na presente licitação, uma vez que a contratação deverá exigir capital social ou patrimônio líquido mínimos e estrutura



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

mínima, com equipamentos, instalações e equipe de profissionais ou corpo técnico para a execução do objeto incompatíveis com a natureza profissional da pessoa física.

3 DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

3.1 DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS / DETALHAMENTO DO OBJETO

3.1.1 Os serviços a serem contratados envolvem manutenções preventivas e corretivas em prédios públicos, espaços municipais e áreas correlatas, sempre que houver necessidade, de acordo com as solicitações da Administração.

3.1.2 Essas manutenções abrangem atividades gerais de construção civil e instalações, como reparos em pintura, esquadrias, instalações elétricas e hidráulicas, entre outras.

3.1.3 O objetivo é garantir a conservação, o bom funcionamento e a segurança das edificações e espaços públicos, assegurando condições adequadas de uso para a população e maior durabilidade do patrimônio público.

3.2 DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

3.2.1 Os serviços serão prestados nos imóveis sob responsabilidade da Administração Municipal.

3.2.2 O início da prestação de serviço deve se dar no prazo máximo de 5 (*cinco*) dias úteis, contados a partir da emissão da ordem de serviço.

3.2.3 Para a perfeita execução dos serviços, a Contratada deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, nas quantidades estimadas e qualidades a seguir estabelecidas, promovendo sua substituição quando necessário.

3.2.4 Periodicamente, o Órgão Gerenciador promoverá a atualização da lista para incluir novos imóveis ou locais que venham a se tornar de responsabilidade, posse ou titularidade do município e igualmente os imóveis ou locais que não estejam mais na responsabilidade, posse ou titularidade do município.

4 DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

4.1.1. O valor estimado da contratação é R\$3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

5 DA LICITAÇÃO

5.1. MODALIDADE DE LICITAÇÃO, CRITÉRIO DE JULGAMENTO, REGIME DE EXECUÇÃO E MODO DE DISPUTA

5.1.1. A licitação será processada na modalidade PREGÃO ELETRÔNICO, tendo como critério de julgamento o MAIOR DESCONTO. O percentual de desconto deverá ter apenas duas casas decimais e será aplicado sobre os preços unitários constantes nas Tabelas Referenciais SICOR/MG (setembro/2025), SUDECAP/PBH (setembro/2025) e SINAPI/MG (setembro/2025).

A adoção do critério de julgamento pelo maior desconto sobre tabelas referenciais oficiais justifica-se em razão da natureza do objeto, que consiste na formação de Registro de Preços para eventual prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva, cujas demandas são variáveis, continuadas e imprevisíveis, não sendo possível à Administração definir previamente os quantitativos a serem executados. Trata-se de serviços que se materializam conforme ocorrências futuras, tais como desgastes das estruturas das edificações, intempéries e situações emergenciais, inviabilizando a elaboração de planilhas com quantidades fixas e previamente determinadas.

Nesse contexto, a contratação encontra amparo no art. 82, §3º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza o registro de preços com indicação limitada a unidades de contratação, sem indicação do total a ser adquirido, quando o serviço estiver integrado ao fornecimento de bens. No presente caso, os serviços de manutenção são indissociáveis do fornecimento de materiais, uma vez que sua execução depende da aplicação de insumos diversos, cujas quantidades somente podem ser definidas após a identificação da demanda concreta.

A utilização das tabelas referenciais SICOR/MG, SUDECAP/PBH e SINAPI/MG, amplamente reconhecidas no âmbito da Administração Pública, assegura a adoção de parâmetros de preços compatíveis com o mercado, confere objetividade ao julgamento das propostas, facilita a fiscalização dos valores contratados e reduz o risco de sobrepreço ou de distorções na formação dos preços, garantindo maior segurança jurídica, transparência e economicidade à contratação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

As condições de execução dos serviços, bem como os padrões de desempenho, qualidade, produtividade, segurança, sustentabilidade, critérios de medição, aceitação e pagamento, deverão atender integral e rigorosamente aos cadernos de encargos, especificações técnicas, manuais, instruções normativas, diretrizes operacionais e demais critérios estabelecidos nos anexos oficiais publicados pelos órgãos responsáveis pela elaboração, atualização e publicação das Tabelas Referenciais de Preços Unitários SICOR/MG, SUDECAP/PBH e SINAPI/MG, os quais fazem parte integrante deste instrumento, independentemente de sua transcrição.

O licitante vencedor obriga-se a observar e cumprir fielmente todas as disposições técnicas, administrativas e operacionais constantes dos referidos cadernos e anexos, responsabilizando-se pela correta execução dos serviços conforme os parâmetros oficialmente definidos, inclusive quanto à utilização de insumos, composições de custos, metodologias executivas e critérios de controle e fiscalização, não sendo admitidas alegações de desconhecimento, omissão ou interpretação divergente como justificativa para descumprimento contratual ou pleito de reequilíbrio econômico-financeiro fora das hipóteses legalmente previstas.

5.1.2. Para o cálculo de BDI foi considerada a ONERAÇÃO.

O licitante deverá apresentar, na composição de seus preços:

- a) taxa de encargos Sociais e taxa de BDI;
- b) encargos sociais;

Os valores a serem pagos em cada uma das solicitações será o valor da mão de obra, materiais e equipamentos e/ou da respectiva composição de preço unitário do serviço, decotado o percentual de desconto ofertado na proposta e acrescido da taxa de BDI.

Para fins de cálculo do BDI deve-se atender para as alíquotas de ISS (Imposto sobre Serviços) de acordo com legislação municipal aplicável.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

5.1.3. O objeto será executado por meio do regime de EMPREITADA POR PREÇO UNITÁRIO.

5.1.4. O modo de disputa a ser utilizado é o ABERTO.

5.2. PROPOSTA

5.2.1 PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA

5.2.1.1 As propostas deverão ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, contados da data de abertura da sessão pública, independente de declaração da licitante.

5.2.2 HABILITAÇÃO JURÍDICA

5.3.3.1 Os requisitos de habilitação jurídica serão descritos no Edital da presente contratação.

5.2.3 REQUISITOS DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

5.2.3.1 Registro ou inscrição da empresa na entidade profissional CREA-MG (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais), em plena validade.

5.2.3.2 Comprovação de aptidão para execução de serviço de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior ao objeto desta contratação, ou ao item pertinente, por meio da apresentação de certidões ou atestados, em nome da licitante e do responsável técnico, expedidos por pessoa(s) de direito público ou privado ou regularmente emitido(s) pelo conselho profissional competente, quando for o caso.

5.2.3.2.1 Para fins de comprovação, os atestados/certidões devem dizer respeito a prestação de serviços de MANUTENÇÃO PREDIAL, ao qual o licitante e o profissional(is) indicado(s) tenham respectivamente executado serviços similares ao objeto da licitação, em períodos sucessivos ou não, por um prazo mínimo de 12 (doze) meses OU de atestados/certidões que demonstrem que o licitante e o profissional(is) indicado(s) tenham respectivamente executado serviços inerentes a ALVENARIA E REVESTIMENTOS EM PAREDES; ESQUADRIAS; ESTRUTURAS DE CONCRETO; FORROS E CORRELATOS; IMPERMEABILIZAÇÃO; INSTALAÇÕES ELÉTRICAS; HIDROSSANITÁRIAS; LOUÇAS E METAIS;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

PISOS, PASSEIOS E CORRELATOS; SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO OU AR CONDICIONADO; SISTEMA DE PREVENÇÃO A COMBATE A INCÊNCIO; SISTEMA DE PROTEÇÃO A DESCARGAS ATMOSFÉRICAS; E TELHADO E COBERTURA.

5.2.4 REQUISITOS DE QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

5.2.4.1 Os requisitos de qualificação econômico-financeira serão descritos no Edital da presente contratação.

6. DO REGISTRO DE PREÇOS

6.1. JUSTIFICATIVA PARA UTILIZAÇÃO DO SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS

6.1.1. A opção pelo sistema de registro de preços para a contratação do objeto constante deste Termo de Referência tem fundamentação no art. 78º, da Lei 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 1556/2023.

6.2. ÓRGÃO GERENCIADOR

6.2.1. A Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo é o órgão gerenciador da Ata de Registro de Preços.

6.3. PRAZO PARA ASSINATURA DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

6.3.1. Após a homologação do resultado desta licitação, a adjudicatária será convocada para assinar a Ata de Registro de Preços, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da convocação, sob pena de decair o direito à contratação.

6.4. PRAZO DE VIGÊNCIA DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

6.4.1. O prazo de vigência da ata será de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período, facultada a renovação dos quantitativos previstos, desde que seja comprovada a vantajosidade dos preços registrados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

6.5. DA POSSIBILIDADE DE ADESÃO POR ÓRGÃOS E ENTIDADES NÃO PARTICIPANTES E CONDIÇÕES DE ADESÃO

6.5.1. É vedada a adesão por órgãos e entidades não participantes.

6.7. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA GERENCIADORA DA ATA

6.7.1. As obrigações do órgão gerenciador da ata de registro de preços serão dispostas em item específico da minuta da ata de registro de preços do presente processo.

6.8. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA DETENTORA DA ATA

6.8.1. As obrigações da detentora da ata de registro de preços serão dispostas em item específico da minuta da ata de registro de preços do presente processo.

7.1. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE

7.1.1. As obrigações da Contratante serão detalhadas na minuta do contrato anexa ao Edital da presente licitação.

7.2. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

7.2.1. As obrigações da Contratada encontram-se detalhadas na Minuta do Contrato anexa ao Edital da presente licitação.

7.3. JUSTIFICATIVA PARA VEDAÇÃO DA SUBCONTRATAÇÃO DO OBJETO OU CONDIÇÕES PARA SUBCONTRATAÇÃO DO OBJETO

7.3.1. Não será permitida a subcontratação de qualquer parcela do objeto da presente licitação, uma vez que foi constatado que a execução do serviço pretendido no certame pode ser prestada na sua integralidade por qualquer empresa do ramo, sem que se demande especialização, concentração de mercado ou racionalização de atividades que inviabilizem tal execução. Ademais, neste caso, a subcontratação não se mostra vantajosa técnica e economicamente para a Administração Pública.

7.4. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.4.1. As obrigações dos agentes responsáveis pela gestão e fiscalização da presente contratação serão dispostas na minuta da Ata, anexo ao Edital deste certame.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

7.4.2. A comunicação entre a Contratante e a Contratada se dará por meio de ofício e e-mail, sem prejuízo de outros meios disponíveis.

7.4.3. A contratada deverá apresentar a Nota Fiscal ou fatura para atesto da Administração no endereço estabelecido no Edital.

7.4.4. A Gestão da presente contratação ficará a cargo da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

7.4.5. A Fiscalização da presente contratação ficará a cargo da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

7.4.6. A Contratada deverá manter preposto da empresa no local da execução do objeto durante o período integral da vigência do Registro de Preços.

7.4.7. Os fiscais inicialmente indicados para fiscalização do contrato serão os servidores indicados:

- William Alves Pereira – Engenheiro Civil – CREA MG 77385/D
- Joyce Suelen Silva de Souza – Engenheira Eletricista – CREA MG 194191/D

8. DOS CRITÉRIOS E PRAZOS PARA PAGAMENTO

8.1.1. Após a entrega da medição pela CONTRATADA, a Fiscalização terá prazo de 10 (dez) dias úteis para atestar e encaminhá-la ao setor responsável pela gestão do Contrato para verificação e aprovação dos serviços/etapas executados e liberação para que a Fiscalização autorize a empresa CONTRATADA a emissão da Nota Fiscal.

8.1.2. Caso o boletim de medição seja reprovado pela Fiscalização, a CONTRATADA deverá apresentar nova medição no prazo 5 (cinco) dias úteis, decorrendo novo prazo de 10 (dez) dias úteis, após a sua reapresentação, para aprovação e liberação.

8.1.3. Os pagamentos dos serviços serão realizados após a aprovação das medições por parte da Fiscalização e Gestão do Contrato.

8.1.4. Somente após aprovado o boletim de medição, a CONTRATADA deverá emitir Nota Fiscal correspondente ao valor dos serviços atestados, destacando, na nota, o valor correspondente à mão-de-obra.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

8.1.5. A partir do atesto da Nota Fiscal por parte da Fiscalização e do Setor responsável pela gestão do Contrato, a Área Requisitante deverá pagar à CONTRATADA no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da liquidação da despesa.

8.1.6. Constituem condições para o pagamento da primeira parcela a comprovação de regularização junto ao CREA-MG ou CAU-MG, a emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

8.1.7. A conclusão da medição definitiva não exime a CONTRATADA de qualquer das responsabilidades contratuais, nem implica aceitação definitiva dos serviços executados.

8.1.8. Caso o percentual de ISS apresentado na Nota Fiscal da Contratada, seja inferior ao percentual de ISS considerado na proposta da Contratada, será realizado a glosa referente a essa diferença.

8.1.9. O valor da contratação resultante deste certame é estimado, não implicando em previsão de crédito em favor da CONTRATADA, que apenas terá direito ao pagamento pelos serviços efetivamente prestados e medidos.

9. DOS REAJUSTES

9.1.1. Os preços unitários somente serão reajustados após 12 (doze) meses da data base do orçamento referencial da licitação, de acordo com a variação dos índices específicos ou setoriais da construção civil fornecidos pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, nos termos da Lei 14.133/2021, de acordo com a fórmula abaixo:

$$R = \frac{I1 - I0}{I0} \times V$$

Onde:

R = Reajuste

I1 = Índice apurado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, para reajustamento de Obras, Índice Nacional da Construção Civil (INCC-DI), relativo ao 12º mês da data base do orçamento de referência.

I0 = Índice apurado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, para reajustamento de Obras, Índice Nacional da Construção Civil (INCC-DI), relativo ao mês da data base do orçamento de referência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

SMOU – SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

V= Valor do item da planilha

10. DAS SANÇÕES GERAIS E ESPECÍFICAS

10.1. SANÇÕES A SEREM APLICADAS NA FASE DE LICITAÇÃO

10.1.1. As disposições sobre sanções administrativas aplicáveis durante a licitação e aquelas praticadas no período situado entre a adjudicação e a assinatura do instrumento contratual ou ata serão previstas no Edital do presente certame.

10.2. SANÇÕES A SEREM APLICADAS NA EXECUÇÃO DA ATA

10.2.1. As disposições sobre sanções administrativas aplicáveis em relação à detentora da ata de registro de preços estarão previstas na Minuta da Ata, anexo do Edital do presente certame.

10.3. SANÇÕES A SEREM APLICADAS DURANTE A CONTRATAÇÃO

10.3.1. As penalidades relativas a infrações cometidas no curso da contratação serão devidamente consignadas na Minuta da Ata, anexa ao Edital do presente certame.

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. A indicação da disponibilidade de créditos orçamentários somente será exigida para a formalização do contrato ou outro instrumento hábil.

Sarzedo, 12 de janeiro de 2026.

Danilo Jordan dos Santos Sidnei
Secretário Municipal de Obras e Urbanismo

ANEXOS:

Anexo A – Tabelas Referenciais de Preços

Anexo B – Estudo Técnico Preliminar (ETP)