



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAARA

TERMO DE REFERÊNCIA

SETOR REQUISITANTE: Secretaria de Planejamento e Gestão

RESPONSÁVEL: Setor de Projetos – Secretaria de Planejamento e Gestão

1. OBJETO

Constitui objeto da presente contratação a execução de serviços de manutenção predial corretiva e preventiva no Centro Administrativo Municipal, por empresa especializada, com fornecimento integral de materiais, insumos, mão de obra, ferramentas, equipamentos e demais acessórios necessários à plena realização das intervenções, de modo a restabelecer e preservar as condições de segurança, funcionalidade, acessibilidade, conservação patrimonial e adequada apresentação institucional da edificação. Tendo em vista que os elementos técnicos essenciais à caracterização do objeto e à adequada instrução da contratação encontram-se suficientemente definidos no presente documento, opta-se pela utilização exclusiva do Termo de Referência em substituição ao Projeto Básico, conforme facultado pelo art. 18, §3º, da Lei nº 14.133/2021.

A solução contempla a execução coordenada de serviços em áreas internas e externas do imóvel, com observância dos padrões técnicos aplicáveis e entrega final em condições imediatas de uso, assegurando resultado integrado e compatível com a rotina administrativa do órgão.

LOTE	ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD
1	1	manutenção centro administrativo municipal	UNIDADE	1

Aspectos gerais do objeto:

- a) Local de Execução: Av. Guilherme Kurtz, nº 1065.
- b) Prazo de Entrega: 30 dias
- c) Prorrogação: 15 dias

2. JUSTIFICATIVA



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAARA**

A contratação decorre da necessidade de recompor e preservar as condições adequadas de uso do Centro Administrativo Municipal, edificação que concentra atividades essenciais da Administração e atendimento direto à população.

O diagnóstico da necessidade evidenciou desgaste progressivo de componentes construtivos e de acabamento, decorrente do uso contínuo, da exposição às intempéries e da deterioração natural dos materiais, exigindo intervenção técnica coordenada para restabelecimento da segurança, da funcionalidade dos ambientes, da acessibilidade e da conservação do patrimônio público.

A não contratação acarreta risco de agravamento das patologias construtivas já identificadas, com possibilidade de ampliação de danos, elevação de custos futuros de reparo, comprometimento das condições de circulação segura de servidores e usuários, prejuízo à acessibilidade e impacto negativo sobre a continuidade das atividades administrativas.

Também há potencial comprometimento da imagem institucional do Município, considerando que o imóvel constitui referência física da atuação administrativa e espaço de recepção da população.

Do ponto de vista do interesse público, a solução contribui para a manutenção da prestação regular dos serviços públicos em ambiente seguro, funcional e compatível com a finalidade administrativa da edificação.

A contratação guarda alinhamento com o planejamento institucional e com a meta de conservação da infraestrutura pública, promovendo maior eficiência na gestão predial, continuidade operacional, melhoria da qualidade dos ambientes de trabalho e atendimento, além de redução da necessidade de intervenções emergenciais e de retrabalhos decorrentes de soluções fragmentadas.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada para execução integrada de serviços comuns de engenharia voltados à manutenção predial do Centro Administrativo Municipal, com fornecimento completo de materiais, insumos, mão de obra, equipamentos, ferramentas, transporte interno, proteção das áreas adjacentes, limpeza e destinação dos resíduos gerados.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAARA**

O escopo foi estruturado de forma unificada para permitir tratamento técnico coordenado das intervenções necessárias, abrangendo recuperação, substituição, instalação, acabamento e recomposição de elementos construtivos e funcionais da edificação.

O fluxo de execução compreende, inicialmente, a mobilização da equipe, a conferência das frentes de serviço, o isolamento e a sinalização dos locais de intervenção, bem como a proteção de superfícies, instalações e elementos não abrangidos diretamente pelo objeto.

Na sequência, realiza-se o preparo das áreas, a remoção dos componentes deteriorados ou inadequados e a execução dos reparos, substituições e instalações previstas, com observância das medidas, níveis, alinhamentos, fixações, desempenho e acabamentos exigidos para cada frente de trabalho.

Concluídas as intervenções, a solução abrange os testes e verificações de funcionamento dos componentes instalados, a correção de eventuais inconformidades identificadas, a limpeza final e a entrega das áreas em condições imediatas de uso.

Permanecem como premissas da contratação a compatibilidade dos materiais com o ambiente e com os sistemas existentes, a minimização de impactos sobre a rotina administrativa, o atendimento às normas técnicas e de segurança aplicáveis e a responsabilidade da contratada pela correção de falhas verificadas no recebimento ou no período de garantia contratual.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Requisitos técnicos obrigatórios:

- Execução dos serviços em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, com a legislação vigente e com os requisitos de segurança do trabalho pertinentes ao objeto.
- Emprego exclusivo de materiais novos, adequados ao uso pretendido, compatíveis com os sistemas construtivos existentes e apropriados às condições de exposição climática e de utilização administrativa do prédio.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAARA**

- Disponibilização de mão de obra qualificada, em quantitativo compatível com a complexidade e o porte das intervenções, assegurando correta instalação, fixação, nivelamento, acabamento e desempenho dos elementos executados.
- Observância dos parâmetros aplicáveis de segurança, acessibilidade, estabilidade e resistência nos elementos de proteção e circulação instalados ou substituídos.
- Execução de pinturas com preparo prévio das superfícies, correção de imperfeições, aplicação de produtos compatíveis e acabamento uniforme, sem falhas de cobertura, manchas, deslocamentos ou irregularidades aparentes.

Requisitos operacionais obrigatórios:

- Fornecimento integral, pela contratada, de materiais, ferramentas, equipamentos, acessórios, dispositivos de proteção e demais insumos necessários à completa execução do objeto.
- Organização da execução por etapas, com isolamento, sinalização e proteção das áreas de trabalho, de modo a reduzir interferências no funcionamento do prédio e no atendimento ao público.
- Proteção de instalações, superfícies e elementos adjacentes não abrangidos diretamente pela intervenção, com responsabilização por danos causados durante a execução.
- Retirada de materiais inservíveis, limpeza final dos ambientes e destinação adequada dos resíduos gerados, com entrega das áreas em condições imediatas de uso.

Requisitos de desempenho e qualidade:

- Os serviços executados devem apresentar estabilidade, funcionamento regular, acabamento uniforme e integração adequada aos elementos existentes.
- Os componentes substituídos ou instalados devem permitir uso seguro, operação adequada e durabilidade compatível com a finalidade da contratação.
- A contratada responde pela correção de falhas construtivas, defeitos de instalação, desalinhamentos, problemas de fixação, deslocamentos e inadequações de acabamento identificados no recebimento ou durante o período de garantia.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAARA**

Requisitos normativos e de sustentabilidade:

- A execução observa as normas da ABNT aplicáveis ao objeto e as exigências legais relacionadas à segurança, acessibilidade e condições de trabalho.
- Devem ser adotadas práticas de uso racional de materiais, redução de desperdícios e segregação dos resíduos, sem imposição de marcas, origens específicas ou exigências supérfluas que restrinjam a competitividade.

Requisitos desejáveis:

- Planejamento executivo que permita melhor sequenciamento das frentes de serviço e menor impacto na rotina administrativa.
- Emprego de insumos com maior durabilidade e melhor desempenho de conservação, desde que compatíveis com o objeto e sem oneração indevida.

A vigência do contrato inicia-se com a emissão da ordem de serviço, com término em 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogada para mais 15 dias.

O prazo de vigência será automaticamente prorrogado quando seu objeto não for concluído no período firmado no contrato, conforme previsão do Art. 111 da Lei 14.133/2021.

5. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação é de R\$ 72.642,88 conforme planilha orçamentária.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

O modelo de execução do objeto observa fluxo sequencial de atividades, com início após a emissão da ordem de serviço ou instrumento equivalente, a partir da qual a contratada realiza a mobilização da equipe, a conferência das áreas de intervenção e o planejamento executivo das frentes de trabalho.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAARA**

Nessa etapa inicial, são providenciados o isolamento, a sinalização e a proteção dos locais, com definição das interfaces operacionais necessárias para reduzir impactos sobre a rotina administrativa e o atendimento ao público.

Na fase de preparação, a contratada executa a proteção dos elementos adjacentes, o preparo das superfícies, a retirada de componentes deteriorados e a organização dos materiais, equipamentos e ferramentas necessários à intervenção.

Em seguida, são realizados os serviços de manutenção, substituição, instalação, recomposição e acabamento previstos no escopo, com observância das medidas, alinhamentos, níveis, fixações, padrões de segurança, acessibilidade, desempenho e integração aos elementos existentes.

Concluída a execução física, a contratada realiza testes, verificações funcionais e revisão geral dos serviços, promovendo os ajustes necessários antes da solicitação de recebimento.

A etapa final compreende limpeza completa, retirada de resíduos e desmobilização, com entrega das áreas em condições imediatas de uso.

O aceite do objeto considera a conformidade com o escopo contratado, a adequada execução técnica, o funcionamento regular dos componentes instalados, a uniformidade dos acabamentos, a ausência de falhas aparentes e o atendimento às exigências de segurança e acessibilidade aplicáveis.

Compete à contratada executar integralmente os serviços e responder pela qualidade dos materiais e da mão de obra empregados.

Compete à Administração disponibilizar o acesso às áreas de intervenção, acompanhar a execução por meio da fiscalização designada, registrar ocorrências e manifestar-se quanto ao recebimento, sem prejuízo das correções exigíveis em caso de inconformidade.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

O contrato será gerido por servidor formalmente designado como gestor, responsável pelo acompanhamento administrativo da execução, e por fiscal ou equipe de fiscalização, incumbidos do acompanhamento técnico, do registro de ocorrências, da verificação da conformidade dos serviços e da comunicação tempestiva de eventuais irregularidades.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAARA**

A atuação da gestão e da fiscalização abrange o monitoramento do cumprimento do escopo, dos prazos pactuados, das condições de segurança, da qualidade dos materiais empregados e dos padrões de acabamento e funcionamento exigidos.

A fiscalização da execução contratual ficará a cargo dos servidores:

Fiscal provisório/técnico - Engenheiro Thiago Ferreira Dutra – Matrícula – 2956-4

Fiscal definitivo/técnico – Arquiteta Manuela Kelling – Matrícula 2947-5

Gestor de Contrato – Daniel Trindade Pinheiro – Matrícula - 1703-5

Indicadores de desempenho mínimos:

- cumprimento dos marcos de execução previstos no cronograma contratual;
- percentual de serviços executados em conformidade na primeira verificação de fiscalização;
- índice de ocorrências de não conformidade por frente de serviço;
- tempo de correção de falhas apontadas pela fiscalização;
- entrega final das áreas em condições adequadas de limpeza, segurança e uso.

O monitoramento ocorrerá por meio de inspeções durante a execução, registros formais de acompanhamento, anotações de ocorrências, conferência dos serviços executados e validação dos resultados por etapa e ao final do objeto.

As não conformidades identificadas serão comunicadas à contratada para correção, com definição de prazo compatível com a natureza da falha e sem prejuízo de glosa, recusa do recebimento ou aplicação das sanções cabíveis quando houver descumprimento contratual.

Constituem parâmetros mínimos de nível de serviço a manutenção da regularidade da execução, a correção tempestiva de falhas construtivas ou de acabamento, a observância das condições de segurança no canteiro e a preservação da funcionalidade das áreas afetadas.

O reiterado descumprimento de prazo, a entrega de serviços em desacordo com as especificações, a não correção de irregularidades apontadas pela fiscalização ou a reincidência de falhas relevantes



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAARA**

configuram gatilhos para adoção das medidas contratuais pertinentes, inclusive aplicação de penalidades, observados o contraditório e a ampla defesa.

8. ENTREGA, RECEBIMENTO E DE PAGAMENTO

A entrega do objeto ocorrerá após a conclusão integral dos serviços contratados, acompanhada dos registros e documentos exigíveis para comprovação da execução, quando cabíveis, inclusive relação dos serviços executados, indicação dos materiais aplicados, termo de solicitação de recebimento e demais elementos necessários à verificação pela fiscalização.

A contratada permanece responsável pela integridade, limpeza e segurança das áreas até a formalização do recebimento.

O recebimento poderá ocorrer em duas etapas, quando cabível.

O recebimento provisório será realizado pela fiscalização, mediante vistoria destinada a verificar a execução aparente do objeto, a conformidade inicial dos serviços e a existência de pendências ou inconformidades.

Constatadas falhas, defeitos, ausência de acabamento adequado, problemas de funcionamento, fixação, alinhamento, proteção, limpeza ou qualquer divergência em relação ao contratado, o objeto não será recebido definitivamente até a integral correção pela contratada.

O recebimento definitivo será formalizado após a verificação do atendimento integral do escopo, da qualidade técnica dos serviços, do funcionamento regular dos componentes instalados, da adequação dos acabamentos e da correção das pendências porventura apontadas no recebimento provisório.

A garantia contratual do objeto abrange a obrigação de corrigir, sem ônus adicional para a Administração, defeitos de execução, falhas de instalação, deslocamentos, desalinhamentos, problemas de fixação e demais vícios verificados no período estabelecido.

- Dos equipamentos: A contratada deverá conceder garantia dos equipamentos de, no mínimo, 12 (doze) meses, contados da data da execução, considerando todas as obrigações previstas na Lei nº 8.078/1990 – Código de Defesa do Consumidor – e alterações.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAARA**

- Do objeto: A contratada deverá conceder garantia, a contar da data do recebimento definitivo da obra, considerando todas as obrigações previstas no artigo 618 da Lei nº 10.406/2002 – Código Civil – e alterações, bem como, considerando os prazos e coberturas previstos na Norma ABNT NBR 17170:2002.

O pagamento será realizado após o recebimento definitivo ou conforme a medição regularmente atestada, quando a execução admitir aferição por etapas, sempre condicionado à comprovação da efetiva prestação dos serviços e ao atesto da fiscalização.

Incidem as retenções legais cabíveis e poderão ser promovidas glosas proporcionais em caso de execução parcial, inadimplemento de obrigações contratuais, inconformidades não saneadas ou serviços recusados pela fiscalização, sem prejuízo das demais medidas previstas no ajuste.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção do fornecedor é compatível com a contratação de serviços comuns de engenharia, com julgamento pelo critério de menor preço, desde que atendidas integralmente as especificações técnicas e as condições de execução estabelecidas neste Termo de Referência. A contratação será realizada por meio de dispensa de licitação, nos termos do art. 75, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, por tratar-se de serviço de engenharia cujo valor estimado encontra-se abaixo do limite estabelecido no Decreto nº 12.807, de 29 de dezembro de 2025, garantindo infraestrutura adequada, durável e compatível com as necessidades da Defesa Civil Municipal.

O critério adotado busca assegurar proposta mais vantajosa para a Administração, preservando o padrão mínimo de qualidade, segurança, funcionalidade e durabilidade exigido para a manutenção predial pretendida.

Habilitação jurídica:

- ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, compatível com o objeto da contratação;
- documentos de representação legal, quando aplicáveis.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAARA**

Qualificação técnica:

- comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível com o objeto, por meio de documento que demonstre experiência anterior na execução de serviços de manutenção predial ou intervenções compatíveis em características e complexidade;

Regularidade fiscal, social e trabalhista:

- prova de inscrição no cadastro fiscal pertinente, quando cabível;
- regularidade perante as Fazendas federal, estadual e municipal, conforme aplicável;
- regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, quando pertinente;
- regularidade trabalhista, mediante comprovação de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, quando aplicável.

Não se estabelecem exigências de qualificação econômico-financeira, balanço patrimonial, demonstrações contábeis, índices contábeis, capital social mínimo ou patrimônio líquido mínimo.

As exigências de habilitação limitam-se ao mínimo necessário para assegurar que o futuro contratado possua capacidade jurídica, técnica e regularidade compatíveis com a adequada execução do objeto.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A contratação será atendida pela seguinte dotação orçamentária:

Órgão: 3- Secretaria de Planejamento e Gestão

Unidade: 1- Secretaria de Planejamento e Gestão

Projeto: 1.009- Reforma do Centro Administrativo

Despesa: 4.4.90.51 - Obras e Instalações (2212)

Desdobrada: 4.4.90.51.9 - Obras em Andamento (2213)

Fonte de Recursos: 2500 - Recursos não vinculados de Impostos



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAARA**

Itaara, 11 de agosto de 2026

Daniel Trindade Pinheiro
Gestor da contratação

Manuela Kelling
Fiscal definitivo

Thiago Ferreira Dutra
Fiscal provisório

Jonas dos Santos Flores
Fiscal suplente



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAARA**

Av. Guilherme Kurtz, nº 1065 - CEP: 97.185-000 - Itaara/RS - Fone (55) 3227 2000

www.itaara.rs.gov.br