



MUNICÍPIO DE
ITAJAÍ

SEDUH
SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO
E HABITAÇÃO

MUNICÍPIO DE ITAJAÍ

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

TERMO DE REFERÊNCIA - TR

Contratação de empresa para a execução de obra de engenharia comum, para a construção das casas do Programa Casas Catarina, Itajaí-SC.

MAIO DE 2026



1. OBJETO

O presente Termo de referência tem por finalidade de contratação de empresa especializada para a execução de obra de engenharia, visando a construção de unidades habitacionais de interesse social do Programa Casa Catarina, conforme Projetos e Memoriais descritivos anexos a este Termo.

1.1 ESPECIFICAÇÕES E QUANTIDADES

A quantidade estabelecida para a contratação decorre do projeto executivo de engenharia elaborado para o Programa Casa Catarina, o qual definiu de forma técnica e precisa as áreas de intervenção necessárias:

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor
1	Execução de obra de engenharia para as casas do Programa Casa Catarina no município de Itajaí-SC.	Obra	43	R\$ 114.000,00
Valor Total				R\$ 4.902.000,00

Característica da continuidade da obra: execução de obra de engenharia com execução por escopo definido, pois se trata da execução de obra específica em um período predeterminado, podendo ser prorrogado, desde que justificadamente, pelo prazo necessário à conclusão do objeto, observadas as hipóteses previstas na Lei 14.133/2021.

A conclusão da obra é por escopo predefinido no cronograma físico-financeiro, no qual o prazo de vigência se encerra somente com a conclusão da obra.

Quantitativo estimado de unidades: 43 (quarenta e três) unidades habitacionais;

O Governo do Estado disponibilizará o valor de R\$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais) por unidade habitacional a ser construída, conforme diretrizes do Programa Casa Catarina

Tipologia das edificações: unidades habitacionais unifamiliares de interesse social, térreas;

Área média construída: aproximadamente 56,56 m² por unidade;

Principais características construtivas: fundações rasas, estrutura em alvenaria estrutural, cobertura em estrutura de madeira e telhas cerâmicas ou fibrocimento, revestimentos internos e externos conforme memorial descritivo, instalações hidrossanitárias e elétricas completas;

Localização/abrangência: Bairro Santa Regina- Município de Itajaí/SC, em áreas previamente definidas pelo Programa Casa Catarina, conforme projetos e documentação técnica em anexos.

1.2 DA NATUREZA DO OBJETO



O objeto desta contratação não se enquadra como bem de luxo, respeitando a vedação do art. 20 da Lei Federal nº 14.133/2021 e regulamento do Decreto Municipal nº 12.840/2023. O objeto desta contratação possui natureza caracterizada como obra de engenharia, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A presente justificativa fundamenta-se na necessidade de enfrentamento do déficit habitacional no município de Itajaí, em consonância com as diretrizes da política habitacional de interesse social e com a adesão ao Programa Casa Catarina, iniciativa do Governo do Estado de Santa Catarina.

O referido programa tem como objetivo promover o acesso à moradia digna e adequada para famílias em situação de vulnerabilidade social, por meio da produção de unidades habitacionais subsidiadas.

- **Levantamento do Déficit Habitacional**

Conforme dados provenientes de levantamentos oficiais, incluindo informações do IBGE, do Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico) e do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, o município apresenta déficit habitacional relevante, caracterizado, entre outros fatores, por:

- I – coabitação familiar involuntária;
- II – ônus excessivo com aluguel;
- III – inadequação das condições habitacionais;
- IV – precariedade construtiva das moradias;
- V – adensamento domiciliar elevado.

Os registros municipais indicam concentração da demanda habitacional em famílias de baixa renda, especialmente aquelas inseridas em programas sociais, evidenciando a necessidade de ampliação da oferta de moradias de interesse social.

- **Identificação do Público Beneficiário**

O público-alvo do Programa Casa Catarina é composto por famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, que atendam cumulativamente aos seguintes requisitos:

- I – renda familiar mensal de até 02 (dois) salários mínimos;
- II – inexistência de imóvel próprio, financiamento habitacional ativo ou titularidade de bem imóvel;
- III – residência no município há, no mínimo, 01 (um) ano;
- IV – idade mínima de 18 (dezoito) anos ou condição de emancipação legal.

A seleção dos beneficiários será realizada mediante cadastramento junto à administração municipal, durante período definido em edital específico, com classificação por critérios objetivos e divulgação dos resultados no Diário Oficial dos Municípios, assegurando transparência e isonomia no processo.

- **Justificativa da Quantidade de Unidades Habitacionais**



No âmbito do Programa Casa Catarina, foi destinado ao município de Itajaí o quantitativo de 43 (quarenta e três) unidades habitacionais.

Tal quantitativo foi definido com base em critérios técnicos estabelecidos pelo Governo do Estado, considerando a estimativa do déficit habitacional local, a disponibilidade de áreas aptas à implantação e a capacidade operacional do ente municipal.

Entretanto, os dados constantes dos cadastros sociais e habitacionais do município evidenciam que a demanda por moradia supera significativamente a quantidade de unidades disponibilizadas, caracterizando a presente ação como medida inicial e parcial para mitigação do déficit existente.

- **Condições de Uso das Unidades Habitacionais**

As unidades habitacionais a serem disponibilizadas no âmbito do programa serão objeto de cessão de uso pelo prazo de 10 (dez) anos, ficando vedada, durante esse período:

- I – a venda do imóvel;
- II – a locação a terceiros;
- III – a cessão, transferência ou qualquer forma de alienação.

Tal medida visa garantir a função social da política pública habitacional e assegurar que o benefício atenda exclusivamente às famílias selecionadas.

- **Conclusão**

Diante do exposto, resta evidenciada a necessidade de disponibilização de áreas públicas municipais para viabilizar a implantação das unidades habitacionais previstas no Programa Casa Catarina, constituindo medida essencial para a redução do déficit habitacional no município e para a promoção de melhores condições de vida à população em situação de vulnerabilidade social.

3. DO TRATAMENTO FAVORECIDO ÀS ME/EPP

Esta licitação observará o tratamento favorecido às microempresas e empresas de pequeno porte, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006 e da Lei Municipal nº 7.785/2025.

Por se tratar de obra de engenharia, não haverá exclusividade de participação nem cotas reservadas para ME/EPP.

Aplicam-se, contudo, os seguintes benefícios legais:

- a) Empate ficto: assegura-se à ME/EPP classificada até 10% acima da melhor proposta o direito de apresentar lance de cobertura, conforme art. 44, §1º, da LC nº 123/2006;
- b) Regularização fiscal tardia: a ME/EPP poderá apresentar documentação fiscal com restrições, devendo saná-las em 5 (cinco) dias úteis, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 43, §1º, da LC nº 123/2006;
- c) Subcontratação facultativa de ME/EPP: admitida conforme a seção 3.1 deste Termo de Referência.

3.1 DA SUBCONTRATAÇÃO EM FAVOR DE ME/EPP



Admitir-se-á a subcontratação de até 20% do valor contratual, restrita a parcelas acessórias e não essenciais à unidade técnica da obra.

São elegíveis, a critério da Fiscalização:

- Serviços de infraestrutura e apoio;
- Serviços de urbanização e áreas externas;
- Serviços de acabamentos específicos;
- Serviços complementares;

A subcontratada deverá comprovar enquadramento como ME ou EPP e capacidade técnica compatível com a parcela assumida.

A proposta da licitante deverá indicar previamente as parcelas passíveis de subcontratação e seus respectivos percentuais.

A contratada permanece integralmente responsável pela execução e pelos resultados, inclusive quanto à segurança, prazos, qualidade, meio ambiente e obrigações trabalhistas e tributárias.

4. DOS PARÂMETROS DA LICITAÇÃO

A contratação será realizada por Concorrência Pública, nos termos do art. 6º, inciso XXXVIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

O fornecedor será selecionado com base no critério de julgamento pelo menor preço unitário, conforme especificações do objeto descrito neste Termo de Referência.

5. DOS CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DA PROPOSTA

5.1 SERÃO EXIGIDOS DOCUMENTOS ADICIONAIS JUNTAMENTE COM A PROPOSTA DE PREÇOS (PARA ANÁLISE DA EQUIPE TÉCNICA NA FASE DE JULGAMENTO DA PROPOSTA FINAL DE PREÇOS):

- () Não
(x) Sim

É OBRIGATÓRIA a apresentação da PLANILHA ORÇAMENTÁRIA proposta por parte do licitante contendo a indicação do BDI, informando o percentual utilizado na composição do preço (em respeito ao Acórdão 2622/2013 do Tribunal de Contas da União). O modelo de PLANILHA ORÇAMENTÁRIA que deverá ser utilizada será disponibilizado pela Contratante.

Além da obrigatoriedade da apresentação da Composição do BDI, será exigida a apresentação das Composições de Preços Unitários (CPUs) e Tabela de Cotações de Mercado.

As planilhas deverão ser preenchidas por profissional legalmente habilitado, devendo constar o seu nome e o número do registro do profissional (CREA/CAU/CFT ou outro competente).

5.2 SERÁ EXIGIDO AMOSTRA DO(S) PRODUTO(S)/DEMONSTRAÇÃO DO(S) SERVIÇO(S):

- (x) Não



() Sim

5.3 SERÁ EXIGIDA PROVA DE CONCEITO?

(**x**) Não

() Sim

5.4 SERÁ EXIGIDA CARTA DE SOLIDARIEDADE?

(**x**) Não

() Sim

5.5 SERÁ EXIGIDA GARANTIA DE PROPOSTA?

() Não

(**x**) Sim

A exigência da garantia da proposta tem por objetivo assegurar a seriedade das propostas apresentadas pelos licitantes e proteger a Administração Pública contra desistências infundadas, que possam comprometer o andamento do processo licitatório e causar prejuízos ao interesse público. Ao exigir a garantia da proposta, a Administração seleciona empresas que realmente têm intenção e capacidade de executar a obra, evitando propostas temerárias ou meramente especulativas. Serve como um comprometimento prévio da empresa com as condições do edital, estimulando o cumprimento das etapas posteriores, como a assinatura do contrato e a apresentação da garantia de execução.

Conforme art. 58 da Lei nº 14.133, a garantia de proposta será de 1% (um por cento) do valor estimado para a contratação e será devolvida aos licitantes no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da assinatura do contrato ou da data em que for declarada fracassada a licitação. Implicará execução do valor integral da garantia de proposta a recusa em assinar o contrato ou a não apresentação dos documentos para a contratação.

A garantia de proposta deverá ser apresentada por todos os licitantes e poderá ser prestada nas modalidades previstas no art. 96, § 1º, da Lei 14.133/2021, à escolha do licitante, quais sejam: caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública; seguro-garantia; e fiança bancária

6. DOS CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

Para fins de habilitação, deverá o licitante apresentar documentação que demonstre sua qualificação técnica e econômico-financeira necessárias para a execução dos serviços deste presente Termo de Referência. Serão exigidos documentos específicos, que incluem:

6.1 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

a) Registro da empresa:

Comprovação de registro ou inscrição da empresa licitante no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT), conforme a natureza das atividades, na região da sua sede.

b) Capacidade técnico-operacional (empresa):



Comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível com o objeto da licitação, por meio de atestado(s) de capacidade técnica emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) a execução de, no mínimo: 21 unidades habitacionais com no mínimo 56,56 m² de área construída compatíveis com edificações habitacionais.

c) Capacidade técnico-profissional:

Comprovação de que a empresa possui, em seu quadro permanente, na data prevista para entrega da proposta, profissional de nível superior devidamente registrado no CREA/CAU/CFT, detentor de Certidão de Acervo Técnico (CAT), que comprove a execução de obra com características semelhante ao objeto da licitação.

d) Vínculo profissional:

A comprovação do vínculo do profissional com a empresa poderá ser realizada por meio de:

- Registro em carteira de trabalho;
- Contrato social;
- Contrato de prestação de serviços;
- Outro meio juridicamente válido.

7. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1 PRAZO DE ENTREGA/EXECUÇÃO

O prazo máximo para execução do objeto será de 320 (trezentos e vinte) dias, contados a partir da emissão da Ordem de Serviço, em conformidade com o cronograma físico-financeiro e o sequenciamento lógico das etapas construtivas, constantes como anexos deste documento.

Ressalta-se que o prazo estabelecido foi definido considerando condições normais de execução. Todavia, poderão ocorrer interferências decorrentes de fatores supervenientes, tais como condições climáticas adversas, limitações logísticas, dificuldades de acesso ao local da obra, bem como outras condicionantes de ordem técnica e operacional, que eventualmente possam impactar o andamento dos serviços.

Nessas hipóteses, eventuais prorrogações de prazo deverão ser devidamente justificadas pela contratada e analisadas pela fiscalização, nos termos da legislação vigente e das disposições contratuais aplicáveis.

7.2 LOCAL, HORÁRIO E ENDEREÇO DE ENTREGA

A obra de construção do Programa Casas Catarina será executada no Bairro Santa Regina Município de Itajaí-SC.



O horário de execução dos serviços será das 08h às 18h, em dias úteis, conforme cronograma previamente estabelecido.

Os licitantes deverão garantir que todas as entregas de materiais e a execução das atividades ocorram dentro do horário estipulado, evitando interrupções que possam comprometer o andamento da obra.

7.3 BENS PERECÍVEIS

(☒) Não

(☐) Sim

7.4 GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

(☐) Não

(☒) Sim

A contratada deverá apresentar garantia correspondente a 5% do valor do contrato, podendo optar por caução, seguro-garantia ou fiança bancária.

A garantia poderá ser executada para cobertura de prejuízos decorrentes do inadimplemento contratual, devendo ser recomposta no prazo de até 10 (dez) dias úteis após eventual utilização.

7.5 GARANTIA DO PRODUTO/SERVIÇO, MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A empresa contratada deverá fornecer garantia mínima de 5 (cinco) anos para todos os produtos e serviços executados, conforme previsto no art. 618 do Código Civil. A garantia cobrirá eventuais defeitos de fabricação, instalação ou materiais utilizados durante a execução da obra, bem como a correção de falhas detectadas durante o uso.

A contratada deverá disponibilizar assistência técnica para atendimento às solicitações de reparo ou substituição, as quais deverão ser executadas no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis para itens não estruturais, e no prazo de 24 (vinte e quatro) horas para atendimentos emergenciais, contados a partir do recebimento da notificação formal pela Administração.

O não atendimento aos prazos e condições estabelecidos poderá ensejar a aplicação das penalidades previstas em contrato, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

Para fins deste instrumento, consideram-se situações emergenciais aquelas que impliquem risco à segurança dos usuários, comprometimento estrutural da edificação ou interrupção das condições mínimas de habitabilidade.

8. OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES

8.1 DA CONTRATADA

Obriga-se a empresa vencedora a:



- a) Abertura (obrigatória) do “Diário de Obra” ou “Registro de Ocorrências” nos Termos da Instrução Normativa 005 – CMA/2006 - Coordenadoria da Moralidade Administrativa da Prefeitura de Itajaí, tão logo seja assinada a Ordem de Serviço pela Contratante, mantendo-o devidamente atualizado durante a execução da obra e presente no canteiro de obras, de forma que seja de fácil acesso para fiscalização.
- b) Realizar eventuais ajustes e complementações nos projetos existentes, caso se mostre necessário durante a execução da obra, garantindo que todas as alterações sejam compatíveis, o memorial descritivo e o orçamento estimativo, mantendo o fiscal do contrato devidamente informados sobre quaisquer modificações ou adequações realizadas.
- c) Manutenção de todos os projetos, cadernos de encargos, memoriais descritivos, ARTs/RRTs/TRTs, alvarás e qualquer licença e/ou autorização, presente no canteiro e que seja de fácil acesso para fiscalização de obras e contratos.
- d) Todo o fornecimento de material, mão de obra, equipamentos, transporte de pessoal, alimentação, hospedagem, obrigações fiscais e sociais, seguros por danos pessoais, materiais, responsabilidades técnica e civil, correrão à custa exclusiva da empresa vencedora.
- e) O pagamento de todos os impostos, taxas e demais obrigações fiscais incidentes ou que vierem a incidir sobre o objeto do contrato, até o Recebimento Definitivo dos serviços.
- f) Toda e qualquer responsabilidade civil, trabalhista previdenciária, de acidente de trabalho gerada por força de vínculo contratual de pessoal e acidentes, é de responsabilidade única e exclusiva da empresa vencedora, eximindo a contratante de qualquer ônus.
- g) A responsabilidade técnica engloba todas as normas estipuladas pelo órgão controlador da atividade profissional e demais legislações vigentes, portanto a empresa vencedora deverá providenciar junto ao CAU, CREA ou CFT as Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica - ART's, RRT's ou CRTs, referentes ao objeto do contrato e especialidades pertinentes, sob pena de retenção da medição.
- h) Cumprir o previsto nos Códigos, Leis, Decretos, Portarias e Normas Federais, Estaduais e Municipais, inclusive normas de concessionárias de serviços públicos.
- i) É de inteira responsabilidade da empresa vencedora a fiel e completa execução dos serviços, em conformidade com o projeto e Memorial Descritivo do objeto, de forma que a obra seja concluída de acordo com a boa técnica e as normas específicas vigentes.
- j) A empresa vencedora deverá contar com equipe tecnicamente qualificada e especializada, maquinário e equipamentos considerados essenciais para a boa execução dos serviços previstos na obra objeto deste TR, não sendo admitido alegar a impossibilidade de execução ou atraso pela falta ou indisponibilidade deste(s).
- k) Manter sempre em serviço um supervisor preparado para responder prontamente pela empresa junto à fiscalização.
- l) Manter a área de obra e seu entorno totalmente limpas e seguras, com a completa sinalização de obra necessária, conforme a obrigação específica do cumprimento do



PGRCC (Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil) conforme a Resolução CONAMA307/2002.

- m) Deverão ser observadas pela empresa vencedora todas as condições de segurança e higiene, medicina e meio ambiente do trabalho, normas regulamentadas pelo Ministério do Trabalho, bem como outros dispositivos legais e normas específicas, necessárias à preservação da integridade de seus colaboradores, do patrimônio público e dos usuários.
- n) Refazer qualquer trabalho que não obedeça aos elementos do projeto e demais disposições contratuais, correndo por conta da contratada as despesas decorrentes desta correção/reparo.
- o) Por ocasião do Termo de Recebimento Definitivo da Obra, deverá ser fornecido um "as built" do Projeto Executado como condição para o recebimento definitivo e para o pagamento da última medição/liberação da garantia contratual.
- p) Manter endereço eletrônico (e-mail) válido para comunicação com a contratante durante todo o período de contratação, informando imediatamente qualquer alteração.

8.2 DA CONTRATANTE

Obriga-se a Contratante a:

- a) Disponibilizar todos os dados, projetos autorizados pela SIE, detalhes técnicos, para a boa execução do objeto.
- b) Fazer a gestão e fiscalização do contrato e do objeto.
- c) Emitir a Ordem de Serviço, para início do prazo de execução, sendo a execução acompanhada e fiscalizada por técnicos designados pelo Município.
- d) Comunicar à contratada todas as ocorrências relacionadas aos objetos entregues.
- e) Observar que, durante a vigência da contratação, sejam cumpridas as obrigações assumidas pela contratada e mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.
- f) Aplicar sanções administrativas quando necessário.
- g) Prestar à contratada informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados, facilitando a execução do contrato.
- h) Após a desafetação do terreno, garantir as condições adequadas de acesso ao local de execução do objeto, bem como assegurar a segurança da área durante todo o período de execução dos serviços.

9. DO CONTRATO

9.1 INSTRUMENTO CONTRATUAL



A formalização do instrumento contratual será realizada por meio da assinatura do contrato entre as partes, denominadas Contratante e Contratada, observando-se todas as condições e cláusulas estabelecidas no referido documento.

9.2 VIGÊNCIA

O prazo de vigência da contratação é de 320 (trezentos e vinte) dias, contados da data da assinatura do contrato, prorrogável na forma da Lei.

9.3 GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

GESTOR DO CONTRATO	
Nome:	Dante Miranda Gervasi
Cargo:	Diretor Executivo
Matrícula:	2687401
E-mail:	dante.gervasi@itajai.sc.gov.br

FISCAL DO CONTRATO	
Nome:	Alexandre Prazeres
Cargo:	Engenheiro
Matrícula:	1187701
E-mail:	alexandre.prazeres@itajai.sc.gov.br

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

- A obra de engenharia poderá ser rejeitada, no todo ou em parte, inclusive antes do recebimento provisório, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituídos no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
- O recebimento provisório da obra ocorrerá no prazo de 15 (quinze) dias úteis a partir da comunicação formal da contratada, informando a conclusão e entrega do objeto.
- O termo de recebimento definitivo da obra será emitido em até 90 (noventa) dias após o recebimento provisório.

10.1 DA FORMA DE PAGAMENTO



- a) O pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias após a emissão da nota fiscal, revestida do aceite da autoridade competente e responsável pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente, indicadas pelo Contratado em sua proposta comercial.

11. DA CONTRATAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Órgão: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação em conjunto com a SAS (Secretaria de Estado de Assistência Social Mulher e Família).

Ação: Construção de 43 (quarenta e três) unidades habitacionais de interesse social, com valor unitário de até R\$ 114.000,00

Despesa Total Estimada: R\$ 4.902.000,00

Elemento de Despesa: 4.4.90.51.00 – Obras e Instalações

Fonte de Recursos:

1700 – Transferências do Estado (Programa Casa Catarina)

12. DO VALOR ESTIMADO

O valor total estimado é de R\$ 4.902.000,00 (Quatro milhões, novecentos e dois mil).

Datado e assinado digitalmente (via SIPE).

Itajaí/SC, 12 de maio de 2026.

João Paulo Kowalsky

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação



MUNICÍPIO DE
ITAJAÍ

SEDUH
SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO
E HABITAÇÃO

Dante Miranda Gervasi
Diretor Executivo
Matrícula 2687401

Alexandre Prazeres
Engenheiro Civil
Matrícula 11877701

Tábata Soares
Diretora de Regularização Fundiária
Matrícula 2791501