

TERMO DE REFERÊNCIA

Contratação de empresa especializada para obra de reforma em edifício localizado na Rua da Concórdia, Recife-PE, no âmbito do Projeto Casa da Concórdia – Aluguel Social no Centro do Recife, realizado por Habitat Brasil.

1. Objeto

Este Termo de Referência tem como objeto a **contratação de empresa especializada na execução de serviços de construção civil**, visando à **realização de obra de reforma** de um edifício de três pavimentos (térreo + 2), conforme especificações constantes no Projeto Executivo de Reforma Arquitetônica, nos Projetos Executivos Complementares de Elétrica, Incêndio e Hidrossanitário e na Planilha Orçamentária de Referência.

2. Justificativa

A contratação é necessária para garantir a **adequação de layout dos pavimentos do edifício para 6 unidades unifamiliares e multifamiliares** no imóvel, de acordo com o projeto executivo. A intervenção busca reformar o edifício, assegurando condições adequadas de habitabilidade, segurança, conforto e funcionalidade dos espaços, em conformidade com o projeto arquitetônico.

3. Local da Obra

Rua da Concórdia, nº 598, Bairro São José, Recife-PE.

4. Documentos de Referência

Estão **anexos** a este Termo de Referência os seguintes documentos:

- [Projeto Executivo de Arquitetura](#), com Memorial Descritivo;
- [Projeto Complementar Executivo Hidrossanitário](#), contendo plantas e especificações técnicas;
- [Projeto Complementar Executivo Elétrico](#), contendo plantas e especificações técnicas;
- [Projeto Complementar Executivo de Incêndio](#), contendo plantas e especificações técnicas;
- [Planilha de Orçamento Detalhado de Referência](#), baseado nos documentos técnicos;
- [Termo de Recebimento, Ciência e Adesão a Políticas e ao Código de Ética](#);
- [Código de Ética e Conduta](#);
- [Política de Salvaguarda da Criança e do Adulto](#);
- [Política de Proteção à Criança e ao Adolescente](#)

5. Descrição dos Serviços

- Demolições parciais controladas;
- Construção de paredes em gesso para separação de unidades e espaços internos;

- Execução de pintura interna com tratamento prévio de superfícies;
- Construção de patamares e guarda-corpos;
- Demolição, regularização e recuperação de pisos, com aplicação de revestimentos conforme projeto arquitetônico;
- Tratamento e/ou substituição de esquadrias de madeira (portas, janelas e venezianas);
- Execução de forros em PVC nos ambientes indicados em projeto;
- Execução de impermeabilizações em áreas molhadas e de cobertura;
- Instalação de pontos elétricos e de iluminação, conforme projeto arquitetônico e complementar elétrico;
- Instalação de pontos de campainha, telefonia e lógica, conforme projeto arquitetônico;
- Instalação de bancadas de cozinha, tanques em fibra, pias em louça branca e metais hidráulicos, conforme projeto arquitetônico;
- Execução de ligação de esgoto, conforme projeto complementar hidrossanitário;
- Instalação de pontos de abastecimento de água fria, conforme projeto hidrossanitário;
- Adequação das áreas comuns (circulações, escadas e acessos);
- Limpeza final da obra e entrega em condições de uso.

6. Prazo de Execução

O prazo total para a execução dos serviços será de **120 (cento e vinte) dias corridos**, contados a partir da emissão da Ordem de Serviço. O cronograma detalhado será elaborado conjuntamente com a contratante.

7. Critérios Jurídico Administrativos para seleção:

A empresa proponente deverá comprovar:

- Registro ativo no **CNPJ com atividade compatível**;
- **Experiência comprovada** em obras similares (via atestados técnicos, cópia de contratos similares, Acervo Técnico, etc);
- Disponibilidade de **equipe técnica habilitada**, com respectivos registros profissionais;
- Regularidade **fiscal, trabalhista e previdenciária**, conforme legislação vigente.

8. Forma de Pagamento

Os pagamentos serão realizados da seguinte forma:

- 20% do valor no ato da contratação;
- Após o início da obra, serão realizadas medições e aprovadas pela fiscalização da contratante, conforme cronograma físico-financeiro pactuado entre as partes. As medições poderão ser mensais ou vinculadas ao avanço de etapas específicas.
- 20% no recebimento dos documentos finais e mediante aceite de obra.

9. Obrigações da Contratada

- Executar os serviços conforme os projetos técnicos;

- Disponibilizar toda a mão de obra, insumos, equipamentos e EPIs de acordo com a legislação brasileira;
- Cumprir as **normas de segurança e técnicas** aplicáveis (ABNT, NR-18, NR-35, entre outras);
- Emitir e Apresentar a ART/RRT do serviço de execução das obras;
- Manter responsável técnico com ART/RRT vigente durante toda a obra;
- Colaborar com a fiscalização da contratante e de órgãos públicos;
- Responder por danos a terceiros ou à contratante;
- **Entregar o projeto "As Built" (conforme executado)** ao término da obra;
- Fornecer garantias técnicas conforme o **Código Civil** e a **NBR 17170 (Garantia de Edificações — Requisitos)**.

10. Obrigações da Contratante

- Fornecer todos os documentos técnicos e orçamentários necessários;
- Realizar o acompanhamento e a aprovação das medições;
- Efetuar os pagamentos de acordo com o avanço físico-financeiro;
- Assegurar o acesso ao local da obra.

11. Fiscalização

A contratante designará responsável técnico para a fiscalização da execução, com registro de medições, registros fotográficos e ocorrências, conforme necessidade.

12. Procedimento para Apresentação de Propostas

As empresas interessadas deverão apresentar proposta técnica e financeira até o **dia 06/11/2025 (quinta-feira)**, contados a partir da publicação/recebimento deste Termo de Referência.

- As propostas devem ser enviadas **exclusivamente por e-mail**, para o seguinte endereço: habitat@habitatbrasil.org.br com cópia para melina@habitatbrasil.org.br conforme prazo detalhado no e-mail.
- **Assunto: Proposta Reforma - Casa da Concórdia - *nome da empresa proponente***
- O envio deve ser feito de forma **privada e individualizada, sem cópia a terceiros**, garantindo a confidencialidade do processo.

Documentação obrigatória para envio:

- Proposta técnica, Cronograma físico-financeiro e de desembolso e proposta financeira (em arquivos separados);
- Cópia do CNPJ e do Contrato Social (ou documento equivalente atualizado);
- Comprovação de experiência técnica em obras similares (atestados, contratos ou declarações de capacidade técnica);
- Currículo(s) da equipe técnica com respectivos registros profissionais;
- Certidões negativas de débitos federais, estaduais e municipais;

- Certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT);
- Declaração (elaborarão própria) de que não possui impedimentos legais para contratar com entidades do terceiro setor;
- Indicação de responsável para contato (nome, e-mail e telefone);
- Declaração de aceitação das Políticas Institucionais.

13. Processo de Seleção

As propostas serão analisadas com base nos critérios de:

- Conformidade técnica com os documentos do projeto;
- Qualificação e experiência da empresa e da equipe técnica;
- Adequação de preços em relação ao orçamento de referência.

A Habitat Brasil poderá realizar reuniões de aproximação com proponentes cujas propostas melhor atendam aos critérios técnicos e operacionais, avaliando também aspectos qualitativos como **alinhamento institucional, sensibilidade ao tema social e histórico de parcerias**.

A seleção **não se vincula exclusivamente ao menor preço**, sendo a decisão final da Habitat Brasil baseada na melhor conformidade geral da proposta com os objetivos do projeto.

14. Disposições Finais

Este Termo de Referência constitui parte integrante do processo de seleção e contratação. A participação no processo implica a aceitação integral de seus termos.

Esta contratação é realizada no âmbito de gestão privada, sem envolvimento de recursos públicos, mas em conformidade com os princípios de transparência, integridade e boa governança praticados pela Habitat Brasil.