

## TERMO DE REFERÊNCIA

**Contratação de empresa especializada para elaboração de projetos técnicos para ampliação e reforma da sede regional do SENAR-SP em Mirante do Paranapanema/SP.**

### 1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

**Unidade requisitante:** Departamento de Obras e Projetos | Centros Técnicos

**Responsável técnico:** Carolina de Faria Lyra | CAU nº A190916-9

**Objeto:** Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos de arquitetura e engenharia, por escopo, destinados à elaboração de levantamento técnico-cadastral, estudo preliminar, anteprojeto, projeto executivo de arquitetura, projetos complementares, compatibilização de projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e emissão das respectivas ARTs/RRTs, para a reforma e ampliação da edificação atualmente utilizada pelo SENAR-SP e pelo Sindicato Rural de Mirante do Paranapanema/SP, incluindo a concepção de nova edificação destinada ao Sindicato Rural, na mesma propriedade, com acessos independentes.

### 2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por finalidade viabilizar a elaboração dos projetos técnicos necessários à futura reforma e ampliação da sede regional do SENAR-SP em Mirante do Paranapanema/SP, de modo a adequar o imóvel às necessidades institucionais atuais e futuras.

A intervenção pretendida objetiva ampliar a capacidade funcional da unidade, permitindo a implantação de estrutura apta a abrigar atividades técnicas, administrativas e educacionais relacionadas ao atendimento do SENAR-SP, com especial enfoque no suporte à Agricultura Familiar e à Rede Técnica ETEC.

Atualmente, verifica-se que a estrutura existente não atende de forma plena às necessidades operacionais da entidade, havendo limitação de espaços para o desenvolvimento de atividades administrativas, técnicas e de ensino, bem como inadequação física para expansão das ações institucionais no município.

A contratação se justifica, ainda, pela necessidade de obtenção de documentação técnica suficiente para subsidiar futura contratação da execução da obra, contemplando soluções arquitetônicas e complementares compatíveis com as características do imóvel, com as normas técnicas aplicáveis e com as necessidades do SENAR-SP.

A não contratação dos serviços poderá acarretar manutenção de estrutura inadequada ao atendimento da demanda institucional, limitação da oferta de cursos e capacitações, prejuízos à eficiência operacional e eventual aumento de custos futuros em decorrência de adaptações emergenciais ou soluções parciais.

A solução proposta está alinhada às finalidades institucionais do SENAR-SP, especialmente no que se refere à qualificação profissional, ao desenvolvimento das atividades voltadas ao meio rural e à ampliação da capacidade de atendimento técnico e educacional.

### 3. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA

A presente contratação será processada em conformidade com o Regulamento de Licitações e Contratos do SENAR, revisto e consolidado pela Resolução nº 30/2024/CD, de 02 de maio de 2024, bem como em observância às normas técnicas aplicáveis ao objeto, especialmente as expedidas pela ABNT, CAU/BR, CREA e demais disposições legais e regulamentares incidentes.

O presente Termo de Referência observa a definição prevista no Regulamento de Licitações e Contratos do SENAR, consistindo em documento obrigatório da licitação, contendo informações e elementos técnicos, práticos e operacionais necessários e suficientes para caracterizar o objeto da contratação, orientar a execução e a fiscalização contratual e permitir a definição do valor estimado da contratação.

### 4. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Para fins de definição da solução mais adequada, foram analisadas, em síntese, as seguintes alternativas:

**Alternativa 1:** *manutenção da edificação existente sem intervenções significativas, com adequações pontuais e sem ampliação relevante da capacidade operacional.*

**Alternativa 2:** *elaboração de projetos técnicos completos para reforma, ampliação e construção de nova edificação, com desenvolvimento de projeto executivo de arquitetura, projetos complementares, orçamento, memorial descritivo e cronograma físico-financeiro.*

Após análise técnica, operacional e econômica, concluiu-se pela adoção da **Alternativa 2**, por se mostrar a mais adequada ao atendimento da necessidade institucional, permitindo a reestruturação completa do espaço, melhor aproveitamento da área disponível, adequação funcional da unidade e previsão segura dos custos e soluções técnicas da futura obra.

A escolha da solução considera, entre outros aspectos, a melhor adequação às necessidades atuais e futuras do SENAR-SP, a viabilidade técnica de aproveitamento parcial da estrutura existente, a racionalização de custos na futura execução da obra mediante planejamento técnico prévio, a possibilidade de incorporação de soluções sustentáveis e eficientes e a redução de riscos de incompatibilidades, retrabalhos e alterações posteriores.

## 5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução consiste na contratação de serviços técnicos especializados de arquitetura e engenharia para desenvolvimento completo da documentação técnica necessária à futura execução da obra de reforma, ampliação e implantação de nova edificação no imóvel.

A contratação compreenderá, em linhas gerais, levantamento técnico e cadastral da área e das edificações existentes, desenvolvimento de estudo preliminar e anteprojeto, elaboração do projeto executivo de arquitetura, elaboração dos projetos complementares pertinentes, compatibilização entre todas as disciplinas técnicas, definição de materiais, sistemas construtivos e soluções técnicas, elaboração de memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro, bem como emissão de ART/RRT dos serviços.

A solução deverá observar integralmente o layout preliminar e os demais documentos técnicos fornecidos pelo SENAR-SP, podendo ser aperfeiçoada tecnicamente durante o desenvolvimento dos estudos, desde que mantidas as premissas institucionais da contratação.

## 6. ESCOPO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS

A contratação compreende a execução dos serviços técnicos abaixo relacionados, sem prejuízo de outros que se mostrem necessários ao adequado desenvolvimento do objeto:

- I. levantamento técnico-cadastral da propriedade, das edificações existentes e das condições físicas do imóvel;
- II. elaboração de estudo preliminar e anteprojeto arquitetônico;
- III. elaboração de projeto executivo de arquitetura;
- IV. elaboração dos projetos complementares necessários à futura execução da obra, incluindo, quando cabíveis, estrutural, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, drenagem, climatização, prevenção e combate a incêndio, gás, CFTV, energia solar e demais disciplinas técnicas pertinentes;
- V. compatibilização integral dos projetos;
- VI. especificação de materiais, acabamentos, equipamentos e soluções construtivas;
- VII. elaboração de memorial descritivo;
- VIII. elaboração de planilha orçamentária referencial;
- IX. elaboração de cronograma físico-financeiro da futura execução da obra;
- X. emissão das correspondentes ARTs e/ou RRTs pelos profissionais responsáveis.

Os serviços deverão ser executados em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, padrões de acessibilidade, segurança, prevenção contra incêndio, desempenho, funcionalidade, sustentabilidade e demais requisitos incidentes ao objeto.

## 7. DOCUMENTOS TÉCNICOS ANEXOS

Integram o presente Termo de Referência, para todos os fins:

- I. estudo preliminar contendo proposta de layout;
- II. planta baixa da edificação principal;
- III. planta baixa, cortes e fachada da edificação prevista para o Sindicato Rural;
- IV. memorial descritivo;
- V. planilha de cronograma físico-financeiro da elaboração dos projetos, com discriminação das etapas, prazos, percentuais de execução e percentuais de pagamento vinculados aos respectivos produtos entregáveis;
- VI. demais documentos técnicos, desenhos, arquivos e referências eventualmente disponibilizados pelo SENAR-SP para subsidiar o desenvolvimento dos serviços.

A planilha de cronograma físico-financeiro constitui peça integrante deste Termo de Referência e deverá ser observada para fins de acompanhamento, medição e pagamento das etapas contratadas.

## 8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

### 8.1 Requisitos técnicos

A contratada deverá comprovar registro ou inscrição da pessoa jurídica e dos responsáveis técnicos no CAU e/ou CREA, conforme a natureza das parcelas do objeto.

Deverá, ainda, comprovar aptidão para desempenho de atividade compatível com o objeto da contratação, mediante apresentação de documentos que evidenciem experiência em serviços similares, compatíveis em características com o objeto.

A contratada deverá observar integralmente as normas técnicas brasileiras aplicáveis, inclusive as relacionadas à acessibilidade, segurança, instalações prediais e prevenção contra incêndio, bem como emitir ART/RRT dos serviços executados.

### 8.2 Requisitos operacionais

A contratada deverá dispor de equipe técnica habilitada e em número suficiente para o desenvolvimento do objeto, bem como de estrutura operacional e recursos técnicos compatíveis com a complexidade dos serviços.

Deverá possuir capacidade de realizar vistorias, levantamentos, reuniões técnicas, revisões e demais providências necessárias ao regular desenvolvimento dos trabalhos.

### 8.3 Requisitos de sustentabilidade

A solução técnica a ser desenvolvida deverá considerar, sempre que possível, o uso racional de água e energia, a especificação de materiais e sistemas de maior durabilidade e eficiência, a adoção de soluções sustentáveis compatíveis com a realidade da futura edificação e diretrizes adequadas de destinação de resíduos na futura execução da obra.

## 9. MODELO DE EXECUÇÃO

A execução dos serviços observará o regime de contratação por escopo, com desenvolvimento por etapas, a partir da emissão da competente Ordem de Serviço.

Os trabalhos deverão ser desenvolvidos em articulação com a equipe técnica do SENAR-SP, mediante reuniões de alinhamento e validação de premissas, sempre que necessário.

A execução deverá contemplar, no mínimo, as seguintes etapas:

#### ***Etapas 1 – Levantamento técnico-cadastral***

*Compreende vistoria, coleta de dados, medições, registro das condições existentes e consolidação das informações necessárias ao início dos estudos.*

#### ***Etapas 2 – Estudo preliminar e anteprojeto***

*Compreende o desenvolvimento das soluções iniciais de implantação, fluxos, setorização, dimensionamento e organização espacial da intervenção pretendida.*

#### ***Etapas 3 – Projeto executivo de arquitetura***

*Compreende o detalhamento técnico da solução arquitetônica aprovada, com definição suficiente para subsidiar futura licitação e execução da obra.*

#### ***Etapas 4 – Projetos complementares***

*Compreende o desenvolvimento dos projetos técnicos complementares necessários à plena caracterização da futura obra.*

#### ***Etapas 5 – Compatibilização, orçamento e documentação final***

Compreende a compatibilização das disciplinas, consolidação dos memoriais, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos finais.



As entregas deverão ocorrer nos formatos digital editável e não editável, conforme orientação da fiscalização, incluindo arquivos compatíveis com as ferramentas usualmente utilizadas pelo SENAR-SP.

## 10. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e a fiscalização contratual serão exercidas por representantes formalmente designados pelo SENAR-SP.

Compete à fiscalização acompanhar a execução dos serviços, verificar a conformidade dos produtos entregues com o escopo contratado, solicitar ajustes, complementações e correções, quando necessários, e atestar o recebimento das etapas executadas.

Compete à gestão contratual promover o acompanhamento administrativo do contrato, controlar prazos, comunicações e registros e adotar as providências necessárias ao regular cumprimento do ajuste.

Como instrumentos de acompanhamento, poderão ser utilizados relatórios técnicos periódicos, checklists de conformidade, atas ou registros de reuniões e validação formal de entregáveis por etapa.

## 11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Considerando tratar-se de contratação por escopo, o pagamento será realizado por etapa concluída, entregue e aprovada, observada a medição vinculada aos produtos efetivamente apresentados e aceitos pelo SENAR-SP.

A medição e o pagamento observarão o cronograma físico-financeiro integrante deste Termo de Referência, ficando cada parcela condicionada ao cumprimento da etapa correspondente, nos seguintes termos:

***Etapa 1 – Levantamento técnico-cadastral: 15% do valor contratual;***

***Etapa 2 – Estudo preliminar e anteprojeto: 20% do valor contratual;***

***Etapa 3 – Projeto executivo de arquitetura: 25% do valor contratual;***

***Etapa 4 – Projetos complementares: 30% do valor contratual;***

***Etapa 5 – Compatibilização final, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro: 10% do valor contratual.***

O pagamento de cada etapa ficará condicionado à entrega integral dos produtos correspondentes, à análise e aprovação técnica pelo fiscal do contrato, à apresentação do documento fiscal competente e à comprovação da regularidade exigível da contratada.

Não haverá pagamento desvinculado da efetiva entrega e aprovação dos produtos previstos em cada fase.

## 12. PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo estimado para execução dos serviços será de **120 (cento e vinte) dias corridos**, contados da emissão da Ordem de Serviço, distribuídos da seguinte forma:

*Etapa 1 – Levantamento técnico-cadastral: até 15 dias;*

*Etapa 2 – Estudo preliminar e anteprojeto: até 20 dias;*

*Etapa 3 – Projeto executivo de arquitetura: até 30 dias;*

*Etapa 4 – Projetos complementares: até 35 dias;*

*Etapa 5 – Compatibilização final, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro: até 20 dias.*



Os prazos poderão ser ajustados no instrumento convocatório e no contrato, desde que preservada a coerência técnica do objeto e mantido o prazo global previsto neste Termo de Referência.

## 13. ESTIMATIVA DE CUSTO

O valor estimado da contratação é de **R\$ 330.500,00**, conforme orçamentos obtidos e demais elementos técnicos constantes dos autos do processo.

A estimativa foi elaborada com base em pesquisa de mercado, análise de propostas compatíveis com o objeto e demais referências técnicas pertinentes, considerando o escopo definido neste Termo de Referência.

A memória de cálculo e os documentos que subsidiaram a estimativa integrarão o processo administrativo correspondente.

Serviço Nacional de Aprendizagem Rural SENAR-SP

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO – TERMO DE REFERÊNCIA

Premissas

Valor estimado total

R\$ 330.500,00

Prazo total (dias corridos)

120

| Etapa | Entregável / Produto  | Prazo (dias) | % Físico | Valor da Etapa | Início | Fim | Acumulado % | Acumulado R\$  |
|-------|---|--------------|----------|----------------|--------|-----|-------------|----------------|
| 1     | Levantamento técnico-cadastral, vistoria e consolidação de dados do imóvel                        | 15           | 15,0%    | R\$ 49.575,00  | 1      | 15  | 15,0%       | R\$ 49.575,00  |
| 2     | Estudo preliminar e anteprojeto arquitetônico   | 20           | 20,0%    | R\$ 66.100,00  | 16     | 35  | 35,0%       | R\$ 115.675,00 |
| 3     | Projeto executivo de arquitetura  | 30           | 25,0%    | R\$ 82.625,00  | 36     | 65  | 60,0%       | R\$ 198.300,00 |
| 4     | Projetos complementares   | 35           | 30,0%    | R\$ 99.150,00  | 66     | 100 | 90,0%       | R\$ 297.450,00 |
| 5     | Compatibilização final, memorial descritivo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro | 20           | 10,0%    | R\$ 33.050,00  | 101    | 120 | 100,0%      | R\$ 330.500,00 |
| TOTAL |   | 120          | 100,0%   | R\$ 330.500,00 |        |     | 100,0%      | R\$ 330.500,00 |

Observações para vinculação ao TR

1. O pagamento de cada etapa ficará condicionado à entrega integral do respectivo produto, à análise técnica e à aprovação formal pelo fiscal do contrato.

2. O prazo total de execução é de 120 dias corridos, contados da emissão da Ordem de Serviço.

3. O percentual físico-financeiro está diretamente atrelado aos itens entregáveis previstos no TR.

4. Caso o valor estimado da contratação seja alterado no processo, a planilha atualizará automaticamente os valores por etapa.

## 14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos necessários à contratação correrão por conta da dotação orçamentária do SENAR-SP destinada às ações de obras, projetos e infraestrutura vinculadas aos Centros Técnicos, conforme disponibilidade e previsão interna.

## 15. MODALIDADE E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

A contratação deverá ser processada por **licitação, na modalidade convite**, nos termos do Regulamento de Licitações e Contratos do SENAR, considerando que o objeto se enquadra como serviço técnico de arquitetura e engenharia e que o valor estimado da contratação se encontra dentro do limite previsto para a referida modalidade. O RLC estabelece, para obras e serviços de engenharia, a modalidade convite até R\$ 2.465.000,00 e concorrência acima desse valor.

O critério de julgamento sugerido é o de **menor preço global**, por se tratar de objeto com escopo suficientemente definido neste Termo de Referência, cujas especificações técnicas, etapas, entregáveis e requisitos de habilitação permitem a seleção objetiva da proposta mais vantajosa.

A adoção do menor preço global mostra-se adequada desde que o edital preveja exigências de habilitação técnica compatíveis com a complexidade do objeto, resguardando a qualidade mínima necessária à adequada execução dos serviços. O RLC prevê o critério de menor preço entre os critérios possíveis de julgamento.

## 16. MATRIZ DE RISCOS

Para fins de gestão preventiva do contrato, ficam indicados os principais riscos associados à contratação:

| Risco  | Responsável            | Medida de mitigação   |
|--|------------------------|---|
| Atraso na entrega dos produtos   | Contratada             | Controle de cronograma e aplicação das medidas contratuais cabíveis |
| Inconsistência entre projetos  | Contratada             | Compatibilização técnica obrigatória entre disciplinas              |
| Alterações supervenientes de escopo  | Contratante            | Validação prévia das premissas e formalização das mudanças          |
| Informações insuficientes sobre o imóvel                                   | Contratante/Contratada | Realização de levantamento técnico detalhado e diligências iniciais |
| Necessidade de adequações decorrentes de exigências técnicas ou normativas | Contratada             | Revisões técnicas dentro do escopo contratado                       |

A presente matriz é adotada como instrumento de apoio à gestão contratual.



## 17. PENALIDADES

O descumprimento das obrigações contratuais sujeitará a contratada às sanções e medidas previstas no instrumento convocatório, no contrato e no Regulamento de Licitações e Contratos do SENAR, observados o contraditório e a ampla defesa, especialmente nas hipóteses de atraso injustificado na execução, inexecução total ou parcial do objeto, entrega de produtos em desacordo com o escopo contratado e descumprimento de obrigações técnicas, legais ou contratuais.

## 18. DISPOSIÇÕES FINAIS

A contratada deverá cumprir integralmente todas as normas técnicas, regulamentares, legais e contratuais aplicáveis ao objeto.

Todos os projetos, documentos, arquivos, planilhas, memoriais e demais produtos elaborados em razão da contratação serão entregues ao SENAR-SP, passando a integrar seu acervo técnico-administrativo para utilização na futura contratação e execução da obra.

Os casos omissos serão resolvidos com base no instrumento convocatório, no contrato, no Regulamento de Licitações e Contratos do SENAR e nas normas técnicas aplicáveis ao objeto.

### **Área demandante:**

Departamento de Obras e Projetos | Centros Técnicos

### **Áreas responsáveis pela confecção e consolidação do Termo de Referência:**

Departamento de Obras e Projetos | Centros Técnicos

Divisão Administrativa / Compras e Suprimentos