



TERMO DE REFERÊNCIA nº 03/2026 - SPO/SEOB

1. DO OBJETO

Contratação de empresa habilitada junto ao CREA ou ao CAU para elaboração de Laudos Técnicos de Inspeção Predial (LTIP) dos prédios sede e anexo do TCE-RS, localizados na Rua Sete de Setembro, 388 e Rua General Bento Martins, 168, respectivamente, no Centro Histórico de Porto Alegre, a serem apresentados à Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e da Sustentabilidade (SMAMUS), da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, conforme Lei Complementar nº. 806/16, e acompanhamento dos processos junto aos órgãos oficiais até a obtenção do Certificado de Inspeção Predial.

1.2. O prazo de vigência da contratação é de **12 meses** contados da publicação da súmula do contrato no DOE, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021. O prazo de execução da contratação é de **6 meses**.

1.3. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Lei Complementar nº. 806, de 27 de dezembro de 2016, dispõe sobre a realização de inspeção predial em edificações no Município de Porto Alegre, e sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas na manutenção e conservação das edificações. Assim sendo, deverão ser apresentados à Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e da Sustentabilidade (SMAMUS) os Laudos Técnicos de Inspeção Predial (LTIP) das edificações existentes a serem elaborados por profissional habilitado, atestando as condições de segurança das edificações, indicando patologias ou riscos de acidente e recomendações a serem adotadas para fins de obtenção do Certificado de Inspeção Predial (CIP) a ser emitido pelo órgão público competente.

2.2. Os CIPs atuais tem validades até 31/05/2026.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO.

3.1. O tempo de validade do Certificado de Inspeção Predial (CIP) é de 5 anos.

3.2. Uma contratação a cada 5 anos tem se mostrado satisfatória.



4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O(s) serviço(s) prestado(s) deverá(ão) ser de qualidade(s) e estar estritamente de acordo com as especificações estabelecidas neste Termo de Referência.

4.1.1. Os Laudos deverão ser acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), requerimento padrão expediente único do imóvel, com o comprovante de pagamento de taxa, e nos formulários padrão SMAMUS de laudo. As recomendações de manutenção e conservação das edificações deverão atender a um cronograma, elaborado pelo Responsável Técnico, que fará parte integrante do LTIP, devendo ser executadas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, facultada a sua prorrogação, conforme cronograma e justificativa. Concluída a execução das recomendações constantes no LTIP deverá ser efetuada a comunicação aos órgãos competentes no prazo de 30 (trinta) dias, com a apresentação do Laudo Conclusivo, ensejando a obtenção do Certificado de Inspeção Predial (CIP) a ser emitido pelo órgão público competente.

4.1.2. Ainda, os Laudos deverão ser elaborados segundo as disposições da Lei complementar nº. 284 de 27/10/92 (Código de Edificações) e Normas Brasileiras Regulamentadoras da ABNT.

4.2. Sustentabilidade

4.2.1. Relatórios e documentações técnicas serão, preferencialmente, digitais.

4.3. Indicação de marcas ou modelos (Art. 41, inciso I, da Lei nº 14.133, de 2021)

4.3.1. Não se aplica.

4.4. Exigência de amostra ou prova de conceito (Art. 41, inciso II, da Lei nº 14.133, de 2021).

4.4.1. Não se aplica.

4.5. Da vedação de utilização de marca/produto na execução do serviço (Art. 41, inciso III, da Lei nº 14.133, de 2021).

4.5.1. Não se aplica.

4.6. Subcontratação

4.6.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.7. Garantia do serviço prestado



4.7.1. O prazo de garantia é aquele estabelecido na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

4.7.2. Apresentar, em até 15 (quinze) dias úteis da publicação da súmula contratual, apólice de seguro de risco de engenharia e de responsabilidade civil profissional específica à contratação, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do serviço, consoante Lei Estadual nº 12.385/2005 e alterações. O seguro em comento será exigido apenas se a contratação atingir valor equivalente ao valor mínimo estabelecido em lei, qual seja, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

4.8. Garantia da contratação

4.8.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

4.9. Necessidade de vistoria

4.9.1. A vistoria prévia do local de prestação de serviço é indicada, mas não obrigatória, podendo ser substituída por declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

4.9.2. Caso opte por sua realização, a visita poderá ser realizada em até um dia útil antes da data prevista para a abertura da sessão, mediante agendamento junto ao SPO-SEOB - Setor de Projetos e Obras, por meio do telefone (51) 3214-9178 ou endereço eletrônico seob@tce.rs.gov.br.

4.9.3 Tendo em vista a faculdade de realização de vistoria, as licitantes não poderão alegar o desconhecimento das condições e grau de dificuldade existentes como justificativa para se eximirem das obrigações assumidas ou em favor de eventuais pretensões de acréscimos de preços em decorrência da execução dos serviços de que trata este Instrumento. Caso a licitante opte por não realizar a visita técnica, deverá declarar, por escrito, que assume total conhecimento das condições locais para a execução do objeto. A declaração de que trata este item deverá ser firmada pelo representante legal da empresa e pelo responsável técnico indicado, e deverá ser entregue juntamente com os documentos de habilitação.

4.10 Outros requisitos da prestação de serviços.

4.10.1 Antes da emissão da Ordem de Início de Serviço será realizada uma reunião de alinhamento, entre a empresa contratada e a fiscalização do TCE, em até 5 (cinco) dias da publicação da súmula do contrato no DOE, para planejamento da execução dos serviços.



4.10.2 A Ordem de Início de Serviço será emitida no prazo máximo de 30 dias a contar da publicação da súmula do contrato no DOE, a critério da Fiscalização.

4.10.3 O recebimento será feito diretamente na NF, não sendo necessário Termo de Recebimento Provisório e/ou Definitivo.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Condições de execução.

A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

5.1.1. Início da execução do objeto: em até 5 dias da emissão da ordem de serviço.

5.1.2. A inspeção predial das edificações compreende a vistoria e análise das edificações por profissional habilitado, classificando o grau de risco com relação à segurança dos sistemas construtivos, tais como: estrutura, alvenarias, revestimentos, cobertura, instalações, equipamentos e demais elementos que as compõem. Os serviços a serem prestados pela contratada serão os seguintes: verificação e análise da documentação técnica existente dos prédios; caracterização dos sistemas da edificação a serem inspecionados; diagnóstico das anomalias construtivas e falhas de manutenção; avaliação do desempenho dos sistemas construtivos da edificação; análise de risco oferecido aos usuários e recomendação dos serviços de reparos de manutenção.

5.1.3. Apresentação dos Laudos Técnicos de Inspeção Predial (LTIP), em atendimento à Lei Complementar nº. 806/16, à Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e da Sustentabilidade (SMAMUS) depois de apresentação/aprovação prévia à fiscalização do TCE; acompanhamento das etapas da análise pelo protocolo, caso ocorra pedido de comparecimento. O LTIP poderá ser:

I - LTIP Inicial e Conclusivo: informando que não há recomendações e serviços a serem executados, atestando que a edificação apresenta segurança e estabilidade estrutural;

II - LTIP Inicial com Recomendações: informando as patologias e os riscos de acidentes existentes e atestando que há reparos ou serviços a serem executados para a manutenção e a recuperação da edificação, assim como providências a serem adotadas, se necessárias, relativas a áreas lindeiras e a logradouro público; ou

III - LTIP Conclusivo: informando que os reparos ou serviços para a manutenção e recuperação da edificação indicados no LTIP Inicial com Recomendações foram



executados e atestando que a edificação apresenta segurança e estabilidade estrutural.

5.1.4. A contratada deverá protocolizar, encaminhando os documentos digitalizados requisitados pela SMAMUS, no Portal de Licenciamento.

5.1.5. Locais da prestação de serviço: Prédio-sede: Rua Sete de Setembro, 388 – Centro Histórico – Porto Alegre/RS e Prédio-anexo: Rua General Bento Martins, 168 - Centro Histórico – Porto Alegre/RS. Horário disponíveis para realização das vistorias: das 8:00 às 18:00.

5.1.6. Cronograma de realização dos serviços será em até 3 etapas:

1ª Etapa – realização das vistorias nos imóveis, emissão dos relatórios LTIP inicial e protocolização na prefeitura, em até 30 dias.

2ª Etapa – vistoria após a realização de reparos pela Administração, para o caso de LTIP Inicial com Recomendações e emissão dos relatórios LTIP final, em até 10 dias após a nova ordem de serviço.

3ª Etapa – acompanhamento do tramite na prefeitura até a obtenção do Certificado (CIP) de cada uma das edificações.

5.2. Materiais a serem disponibilizados:

5.2.1. Para a perfeita execução dos serviços, a Contratada deverá utilizar materiais, equipamentos e ferramentas próprias.

5.3. Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

5.3.1. A demanda do órgão tem como base serviço comum de engenharia.

5.3.2. Serão disponibilizados, para todas as licitantes, os últimos Laudos Técnicos do Prédio-Sede e do Prédio-Anexo (de outubro de 2020).

5.4. Condições de atendimento à garantia

5.4.1. Não se aplica.

5.5. Outras condições de execução do serviço

5.5.1. Não há.



6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.3. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.4. Fiscalização

6.4.1. A execução do Contrato será objeto de acompanhamento, fiscalização e avaliação pelo Tribunal através de fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

6.4.2. A fiscalização do Tribunal, em especial, terá o dever de verificar a qualidade do serviço a ser prestado, observando todas as exigências editalícias, podendo exigir sua reexecução quando este não atender os termos do que foi proposto e Contratado, sem qualquer ônus para o Tribunal e sem que assista ao Contratado qualquer indenização pelos custos daí decorrentes.

6.4.3. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.4.4. O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

6.4.5. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

6.5. Sanções administrativas.

6.5.1. As sanções administrativas por descumprimento total ou parcial das condições deste Termo de Referência estão previstos no edital/contrato/pedido.



6.6. Outras exigências na execução do objeto.

6.6.1. Os direitos sobre o objeto deverão ser transferidos para o TCE-RS, conforme o art. 93 da Lei Federal nº 14.133/21.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. Forma de medição

7.1.1 Serão efetuadas até 03 (três) medições das seguintes parcelas:

- primeira no valor equivalente a 70% (setenta por cento) do total na apresentação do protocolo de entrega na PMPA dos laudos (LTIP inicial)
- segunda no valor equivalente a 20% (vinte por cento) do total na apresentação do protocolo de entrega na PMPA dos laudos (LTIP conclusivo)
- terceira no valor equivalente a 10% (dez por cento) na obtenção dos Certificados (CIP).

É possível que a 1ª e 2ª parcelas ocorram simultaneamente, caso os LTIPs iniciais sejam (ambos) conclusivos.

7.2. Prazo de pagamento

7.2.1. O procedimento de pagamento e o prazo seguirão a Resolução vigente do TCE que estabelece a ordem cronológica de pagamentos e poderá constar pormenorizada no edita/contrato/pedido/documento informativo.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1.1 O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento a ser informado pela SOF/SELC, via Central de Serviços, quando da realização da etapa de enquadramento legal desta contratação.

8.2. Exigências de habilitação

8.2.1. As exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal e trabalhista são as usuais para a generalidade dos objetos, conforme disciplinado no edital.



8.2.2. Os critérios de qualificação econômico-financeira a serem atendidos pelo fornecedor estão previstos no edital.

8.2.3. Os critérios de qualificação técnica a serem atendidos pelo fornecedor serão:

8.2.3.1 Registro ou inscrição da empresa na entidade profissional competente: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU); Caso a empresa não seja sediada no Estado, apresentará, no momento da assinatura contratual, visto do Conselho Regional do RS.

8.2.3.2 Declaração de vistoria técnica, em papel timbrado do licitante, firmado por pessoa legalmente habilitada, contendo o número de identidade e CPF, dispondo que a empresa tomou conhecimento de todos os pormenores que envolvem a consecução do serviço; alternativamente, a empresa licitante poderá optar por não realizar a vistoria técnica, devendo, para tanto, apresentar declaração de opção pela sua não realização, em papel timbrado do licitante, firmada por pessoa legalmente habilitada, bem como o número da identidade e do CPF.

8.2.3.3 Declaração indicando o(s) responsável(is) técnico(s) pela execução do objeto.

8.2.3.4 Declaração do(s) responsável(is) técnico(s) pelo objeto, responsabilizando-se pela correta execução dos serviços e fiel observância das especificações técnicas;

8.2.3.5 Comprovação de que o(s) responsável(is) técnico(s) faz(em) parte do quadro permanente da empresa, mediante: contrato social, em se tratando de sócio da empresa; Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), em se tratando de funcionário; ou contrato de prestação de serviços, se contratado; caso algum profissional indicado não faça parte do quadro da empresa, a licitante deve emitir declaração de contratação futura do profissional, acompanhada da anuência deste.

8.2.3.6 Certidão de registro do(s) responsável(is) técnico(s) válido indicado(s) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. Total Geral Estimado



9.1.1 O custo estimado da contratação possui caráter sigiloso de forma a possibilitar que os licitantes ofereçam propostas com valores mais condizentes aos praticados no mercado, considerando suas próprias estimativas de custos, sem que exista interferência externa. No entanto, não haverá prejuízo à transparência, visto que a informação será publicizada após o julgamento das propostas.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. A dotação orçamentária será informada pela Supervisão de Orçamento e Finanças - SOF, via Central de Serviços, durante a fase de enquadramento orçamentário.

11. EQUIPE DE APOIO

11.1. Indicação de equipe de apoio (ideal 2 ou mais):

Rosaura Silva Spies, OCE, matrícula nº 17000510 – SPO.

Rafael Minuscoli Stolfo, ACE, matrícula nº 14163586 – SPO-SEOB

11.2. Sugestão de fiscais e suplentes:

Rafael Minuscoli Stolfo, ACE, matrícula nº 14163586 – SPO-SEOB.

Rosaura Silva Spies, OCE, matrícula nº 17000510 – SPO.

Porto Alegre, 17 de junho de 2026.