

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 02/2026

Processo Administrativo Interno nº 3403/2025

Instrumento: Termo de Colaboração nº 46/2025 – Projeto Comitê de Defesa dos Bairros (CDB)

Contratante: Instituto de Capacitação Social e Profissional – ICASOP

Objeto: Contratação integrada de empresa especializada para obras/serviços de adequação (infraestrutura) e manutenção por 12 meses, de 02 (dois) Polos Administrativos do Projeto CDB (Maricá/RJ).

1. Contextualização e enquadramento

1.1. O ICASOP executa o Projeto Comitê de Defesa dos Bairros (CDB) no âmbito do Termo de Colaboração nº 46/2025, havendo previsão no Plano de Trabalho para Manutenção de infraestrutura (02 unidades), com teto de até R\$ 650.000,00 por Polo, totalizando até R\$ 1.300.000,00.

1.2. Este Termo de Referência é elaborado como ato contínuo do procedimento instaurado, observando o padrão institucional do ICASOP para contratações vinculadas a parcerias, com foco em rastreabilidade, objetividade de entregáveis, controle por evidências e mitigação de risco de glosas e responsabilizações.

2. Justificativa e nexos com o Projeto

2.1. A contratação é necessária para viabilizar a adequação funcional mínima dos Polos Administrativos, de modo a permitir o início e a continuidade das atividades administrativas e operacionais do Projeto, garantindo ambientes setorizados e infraestrutura adequada (elétrica, dados, acabamentos essenciais, segurança e acessibilidade mínima quando aplicável), nos limites do Plano de Trabalho e da finalidade pública do gasto.

2.2. Trata-se de objeto com risco típico de escopo elástico e de orçamento autojustificado. Por isso, o TR adota contratação integrada com realização de adequações de infraestrutura, sem alteração substancial do imóvel, e serviços de manutenção pelo período de 12 meses.

3. Objeto e limites materiais do serviço

3.1. Objeto:

Contratação integrada de empresa para, em uma única contratação:

- a. Realizar vistoria técnica e produzir, em prazo curto, os entregáveis técnicos iniciais

- b. Executar as adequações conforme o caderno de encargos aprovado, por preço global, com execução por marcos de aceite e disciplina de controle de mudanças.
- c. Serviços de manutenção e reparo elétrico, hidráulico e de engenharia, desde que tais serviços de deem por necessário por desgaste de uso. Serviços de ordem estrutural que é responsabilidade do proprietário não se enquadra no presente escopo.

3.2. Limites:

O objeto deve se restringir a adaptação/pequena reforma, vedadas intervenções estranhas à finalidade do Projeto e alterações que descaracterizem o escopo pactuado. Não se admite ampliação de área construída ou modificações estruturais de grande porte.

4. Programa funcional mínimo e intervenções mínimas

4.1. O programa funcional mínimo a ser assegurado (por setorização com divisórias e/ou soluções equivalentes, conforme viabilidade do imóvel) deve contemplar, ao menos: recepção/espera, sala de coordenação geral, salas operacionais (ao menos 1), sala técnica e/ou técnica-pedagógica, sala de reunião, ambiente multiuso equivalente, sala de dados/infraestrutura de rede, copa, depósito/arquivo e sanitários com previsão de acessibilidade mínima quando aplicável. Não se encontra incluída a mobília.

4.2. Intervenções mínimas esperadas (a serem detalhadas e quantificadas na Fase 1): divisórias/setorização interna com portas e ferragens; adequações e regularização de instalações elétricas, com pontos suficientes e testes; infraestrutura de dados, com pontos e organização mínima; acabamentos essenciais (pintura, reparos); adequações mínimas de segurança/acessibilidade quando exigíveis, e limpeza final técnica.

Relatório de Vistoria Técnica e Registro Fotográfico (por Polo).

Deve conter diagnóstico situacional, identificação de pontos críticos, premissas de intervenção, medições básicas, e registro fotográfico datado, bem como a planta proposta.

E2. Memorial Descritivo / Caderno de Encargos Mínimo (por Polo).

Deve descrever serviços por sistemas (demolições/preparação, divisórias, elétrica/iluminação, dados, hidráulica/esgoto se aplicável, pisos/revestimentos quando aplicável, pintura/acabamentos, segurança/acessibilidade mínima quando aplicável), com padrões mínimos de materiais e critérios de aceitação.

E3. Planilha Orçamentária de Referência do Próprio Contrato (por Polo e consolidada).

Deve apresentar quantitativos e custos, ao menos em nível de frentes e itens essenciais, com composição macro (mão de obra, materiais, equipamentos, BDI/encargos e logística) e vinculação ao cronograma por marcos.

E4. Cronograma Físico-Financeiro por Marcos (por Polo e consolidado).

Deve indicar etapas, prazos, marcos e percentuais/valores associados a cada marco (sem percentual abstrato sem entrega).

E5. Plano de Execução e Mobilização.

Equipe, logística, segurança do trabalho, gestão de resíduos, plano de proteção de áreas, e metodologia de comunicação com fiscalização.

Trava de transição: a Fase de execução somente poderá iniciar após validação formal dos produtos da Fase 1 pelo Demandante Técnico (interino ou titular) e emissão do registro de aceite técnico do escopo fechado.

5.2. Fase 2 — Execução das adequações por marcos de aceite

A execução será estruturada em marcos mínimos, por Polo, admitindo-se adequação técnica desde que mantida equivalência funcional e o controle de mudanças:

M1 — Mobilização, proteção do ambiente, demolições/retiradas e preparação.

Entrega com relatório fotográfico, checklist e ambiente preparado para receber instalações/divisórias/acabamentos.

M2 — Infraestrutura elétrica e dados (e demais sistemas estruturantes) concluída e testada.

Entrega com checklists de testes e identificação de circuitos, conforme exigências técnicas.

M3 — Adequações funcionais e acabamentos essenciais concluídos.

Inclui setorização por divisórias/soluções equivalentes, pintura, ajustes de layout e demais adequações previstas.

M4 — Limpeza final, entrega técnica, correção de pendências e entrega do ambiente apto ao uso.

Inclui checklist final, relatório de entrega por Polo e termo de entrega.

6. Padrão mínimo de materiais, qualidade e normas técnicas

6.1. Materiais deverão ser novos e de primeira linha, com procedência comprovada por nota fiscal, sem reembalagem/avarias e instalados conforme manual do fabricante.

6.2. Divisórias/Drywall: perfis galvanizados; chapas ST/RU/RF conforme ambiente; tratamento de juntas; e qualidade de acabamento sem trincas ou desalinhamentos.

6.3. Pintura: preparo de superfície, selador/fundo, mínimo de demãos e controle de qualidade por uniformidade e ausência de manchas/descascamentos.

6.4. Elétrica e iluminação: execução conforme ABNT NBR 5410, com adequação de circuitos, identificação, DR/DPS quando aplicável, e testes de comissionamento (continuidade/isolamento/polaridade).

6.5. Revestimentos/pisos (quando aplicável): argamassas ACII/ACIII, procedimentos de assentamento e rejuntamento conforme normas de referência.

6.6. Gestão de resíduos: demolição controlada, acondicionamento e destinação ambiental adequada, com limpeza ao final de cada etapa.

7. Controle de mudanças (escopo/prazo/custo)

7.1. Fica vedada alteração de escopo sem autorização formal do ICASOP. Mudanças somente poderão ocorrer mediante justificativa técnica, impacto em prazo/custo e formalização por instrumento próprio (ordem de serviço/termo), com registro no processo.

7.2. São vedadas mudanças que caracterizem ampliação de área construída ou descaracterização do objeto pactuado. Alterações deverão ser, no máximo, ajustes finos e compatibilizações necessárias à execução, mantendo equivalência funcional.

8- Serviços de manutenção pelo período de 12 meses

Inclui-se ao objeto desta contratação serviço de manutenção e pequenos reparos pelo período de 12 meses, sendo incluída a mão de obra e os materiais necessários.

9. Critérios de aceite, evidências mínimas e fiscalização

9.1. Cada entregável/marco deverá ser acompanhado de evidências mínimas (fotos datadas, checklists, relatórios simples do executado, medições quando aplicáveis e notas fiscais de materiais relevantes). A padronização dos instrumentos de evidência (checklists e modelo de relatório fotográfico) será definida na fase de contratação, integrando o caderno de fiscalização do contrato, devendo estar aprovada pelo Demandante Técnico e pelo Fiscal até a emissão da Ordem de Início.

9.2. A aceitação de cada marco dependerá de Termo de Aceite/Atesto emitido pelo Fiscal do Contrato. A atribuição do Fiscal é emitir aceite/atesto por marco/competência e condicionar pagamento à documentação fiscal regular e ao aceite.

9.3. Na primeira fase, além do atesto do Fiscal quanto à entrega documental e evidências, será exigida validação do Demandante Técnico quanto à suficiência do caderno de encargos mínimo e da planilha de referência do contrato, como condição para iniciar a Fase de implementação.

9. Prazo de execução

9.1. O prazo total será proposto pela contratada em função do cronograma por marcos, observado o caráter de adequação funcional mínima e a necessidade de início tempestivo das operações, conforme metas previstas no Plano de Trabalho. A proposta deverá indicar: prazo da Fase de apresentação do escopo e prazo de execução e entrega total para a execução.

10. Critério de seleção e rito simplificado (modelo ICASOP)

10.1. O julgamento será por MENOR PREÇO GLOBAL, desde que atendidas as exigências mínimas eliminatórias previstas neste TR e seus anexos, com comparabilidade de propostas.

10.2. Exigências mínimas eliminatórias (proposta válida):

- a) Declaração de aceite do objeto e do regime de execução (Fase 1 + Fase 2, por marcos);
- b) Realização de visita técnica obrigatória (com relatório fotográfico mínimo anexado à proposta);
- c) Metodologia de execução e cronograma por marcos;
- d) Composição macro de custos (mão de obra, materiais, equipamentos, BDI/encargos e logística);
- e) Indicação de responsável técnico (engenheiro/arquiteto) e equipe mínima;
- f) Declaração de integridade, impedimentos e conflito de interesses (incluindo ciência de vedações internas).
- g) Compromisso formal de apresentar, na fase de contratação, as declarações de integridade/impedimentos/conflito de interesses (pessoa jurídica e sócios/administradores), como condição para assinatura do contrato e emissão da Ordem de Início.

10.3. Análise por convocação: as propostas serão ordenadas por menor preço. A análise detalhada recairá apenas sobre a 1ª colocada, com diligência para saneamento formal em prazo objetivo; não sanado requisito eliminatório, passa-se à proposta subsequente.

11. Requisitos de habilitação (mínimos)

11.1. Habilitação jurídica: contrato/estatuto social e alterações, CNPJ, comprovação de representação.

11.2. Regularidade fiscal/trabalhista: certidões pertinentes.

11.3. Qualificação técnica: atestados compatíveis com obras/adequações similares; comprovação de responsável técnico; portfólio resumido.

11.4. Integridade e impedimentos (fase de contratação). As declarações de integridade, inexistência de impedimentos e conflito de interesses serão exigidas exclusivamente na fase de contratação, como condição para assinatura do contrato e para emissão da Ordem de Início, sem prejuízo de diligências complementares.

12. Obrigações da contratada

- a) Executar o objeto, informe descrito neste TR, caderno de encargos aprovado e cronograma;
- b) Entregar evidências mínimas por marco e manter diário/registro simplificado da obra;
- c) Observar segurança do trabalho e gestão de resíduos;
- d) Não subcontratar sem anuência expressa do ICASOP;
- e) Corrigir não conformidades apontadas em vistoria de aceite, em prazo contratual;
- f) Manter sigilo sobre informações do Projeto.

13. Obrigações do ICASOP

- a) Indicar interlocutores (Demandante Técnico, Fiscal e Compras);
- b) Realizar validação do escopo, da entrega e dos serviços de manutenção prestados.
- c) Efetuar pagamentos somente após aceite/atesto e documentação fiscal regular;
- d) Manter dossiê do procedimento e do contrato com rastreabilidade.

14. Condições de pagamento

14.1. O pagamento será por marcos, condicionado a: (i) entrega do marco; (ii) evidências mínimas; (iii) termo de aceite/atesto do Fiscal.

14.2. É vedado pagamento antecipado. Pagamentos serão rastreáveis, por transferência para conta da contratada.

15. Penalidades, rescisão e garantias

15.1. O contrato deverá prever penalidades proporcionais por atraso e inexecução, com oportunidade de saneamento quando cabível, e hipóteses de rescisão por descumprimento.



16. Anexos do TR (modelos operacionais)

ANEXO I — PLANILHA DE PROPOSTA COMERCIAL (ESTRUTURA MÍNIMA)

TR nº ___/2026 — Contratação Integrada de Infraestrutura (Adequação dos Polos Administrativos do Projeto CDB)

Processo Administrativo Interno nº 3403/2025

Instrumento Vinculado: Termo de Colaboração nº 46/2025 – Projeto CDB

Instruções objetivas para preenchimento:

1. A proposta deve ser enviada em formato editável (Excel/Word) e em PDF, assinada pelo representante legal.
2. O preço global deve contemplar integralmente as três fases (escopo, execução e manutenção) e todos os custos diretos e indiretos necessários (mão de obra, materiais, equipamentos, logística, encargos/tributos, BDI, mobilização e desmobilização).
3. A proposta deve discriminar valores por Polo e por Marco, conforme estrutura abaixo.
4. O cronograma por marcos deverá indicar prazos (dias corridos) e valor por marco, vinculando pagamento à entrega e aceite.

1. Identificação da Proponente

Razão Social:

CNPJ:

Endereço:

Representante legal:

CPF:

RG:

E-mail:

Telefone:

Responsável técnico (Eng./Arq.):

Registro profissional (CREA/CAU):

E-mail/Telefone:

2. Declarações essenciais da proposta (marcar e assinar)

A proponente declara que:

() leu e compreendeu integralmente o TR e aceita o regime de contratação integrada (Fase 1 + Fase 2) por preço global e marcos de aceite;

() o preço proposto cobre integralmente o objeto, sem cobranças adicionais para o escopo mínimo;

() realizou visita técnica e possui ciência das condições gerais de execução;

() compromete-se a apresentar, na fase de contratação, os documentos e declarações exigidos pelo ICASOP (incluindo integridade/impedimentos, quando aplicável), como condição para assinatura/Ordem de Início;

() a proposta tem validade mínima de 60 (sessenta) dias.

3. Preço global e distribuição por Polo

3.1. Preço Global Total (02 Polos):

3.2. Distribuição por Polo (valores):

- Polo 1 (Centro): R\$
- Polo 2 (Itaipuaçu): R\$
- Manutenção polo 1:
- Manutenção polo 2:

Total (confere com 3.1): R\$

7. Assinatura

Local e data: _____, // ____.

Assinatura do representante legal

Nome: _____

CPF: _____

Cargo: _____

Assinatura do responsável técnico (Eng./Arq.)

Nome: _____

CREA/CAU: _____

CPF: _____

16.1. Documentos e instrumentos exigidos na fase de contratação (não anexos do TR):

- a) Declarações de integridade/impedimentos/conflito de interesses (pessoa jurídica e sócios/administradores), com compromisso de comunicação de superveniência;
- b) Checklist de evidências por marco e modelo de relatório fotográfico por etapa;
- c) Demais peças operacionais de fiscalização e entrega, a serem aprovadas pelo ICASOP até a Ordem de Início.