



Prefeitura de  
**ENGENHEIRO COELHO**  
Orgulho de morar aqui

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**PROCESSO ADM. N° 201/2026**

**OBJETO: Troca e Manutenção do Telhamento do Paço Municipal**

A presente contratação justifica-se pela necessidade urgente de revitalização do sistema de cobertura do Paço Municipal, sede administrativa da Prefeitura de Engenheiro Coelho, visando como principal objetivo solucionar os problemas de estanqueidade atualmente identificados na cobertura da edificação, no âmbito do Processo Administrativo nº 171/26, conforme solicitação do Gabinete do Prefeito Pedro Franco de Oliveira à Secretaria Municipal de Obras, Engenharia e Infraestrutura. Foram identificados pontos críticos que demandam intervenção imediata, dentre eles a remoção e substituição completa do telhamento existente, que apresenta telhas quebradas e danificadas, comprometendo a estanqueidade da cobertura. Também se faz necessária a implantação de novo sistema de calhas e rufos em aço galvanizado, a instalação de novos condutores pluviais verticais, a fim de garantir o correto escoamento das águas de chuva e evitar a obstrução dos mesmos por acúmulo de detritos.

A realização dos serviços de troca e manutenção do telhamento do Paço Municipal tem como principal objetivo proporcionar condições adequadas de funcionamento do prédio do Paço Municipal, sede da Administração Municipal, além de melhores condições de segurança e salubridade aos servidores públicos, além de preservar o patrimônio público municipal e reduzir custos com manutenções emergenciais futuras.

Do ponto de vista administrativo, a melhoria na infraestrutura do Paço Municipal proporciona um ambiente seguro, confortável e funcional para atividades de gestão municipal de qualidade. Reforça, ainda, a confiança na gestão municipal e no uso responsável do patrimônio coletivo.



Prefeitura de  
**ENGENHEIRO COELHO**  
Orgulho de morar aqui

Do ponto de vista técnico, a proposta contempla a utilização de materiais duráveis, de fácil manutenção e adequados ao ambiente administrativo e público. As soluções previstas buscam assegurar maior vida útil às instalações, garantindo resistência às intempéries e promovendo melhor relação custo-benefício na aplicação dos recursos públicos.

Portanto, a presente contratação configura-se como uma ação estratégica, necessária e plenamente viável, visando atender às demandas de preservação do patrimônio público, garantir as condições de segurança, salubridade e durabilidade da edificação, além de contribuir para a preservação e conservação do patrimônio público municipal, assegurando a adequada utilização da principal unidade administrativa do município.

---

### **Justificativa da Contratação**

A contratação da obra de Troca e Manutenção do Telhamento do Paço Municipal tem como origem a solicitação do Gabinete do Prefeito Pedro Franco de Oliveira à Secretaria Municipal de Obras, Engenharia e Infraestrutura, que identificou a necessidade urgente de intervenções na cobertura do prédio, visando garantir condições adequadas para funcionamento seguro da unidade administrativa e preservação da estrutura.

Portanto, a Manutenção e troca do Telhamento do Paço Municipal representa uma ação necessária, estratégica e de grande relevância administrativa, assegurando as condições corretas de estanqueidade da cobertura do prédio, evitando o surgimento de infiltrações e problemas relacionados, além de preservar e conservar adequadamente o prédio do Paço Municipal.

---

### **Causas dos Problemas Identificados**

Os problemas identificados no Paço Municipal decorrem da ausência da realização de manutenções preventivas e corretivas na cobertura. Essa falta de manutenção compromete não apenas a infraestrutura, mas também o funcionamento seguro e confortável das atividades administrativas, gerando diversas consequências interligadas:

Infiltrações generalizadas no telhado: A presença de telhas quebradas e danificadas permite a entrada de água de chuva nos ambientes internos, causando vazamentos,



Prefeitura de

# ENGENHEIRO COELHO

Orgulho de morar aqui

deterioração de elementos estruturais, danificação de instalações elétricas e oferta de risco à segurança dos ocupantes do prédio;

Deterioração das estruturas de drenagem pluvial: Calhas e rufos apresentam corrosão e comprometimento, prejudicando o escoamento adequado das águas de chuva e contribuindo para acúmulo de água sobre a cobertura;

Obstrução dos condutores pluviais verticais: A falta de limpeza e manutenção resulta em impedimento do fluxo correto das águas, causando transbordamentos e acúmulo que danificam a estrutura da cobertura e os elementos adjacentes;

Inadequação do sistema de armazenamento de água;

Essas causas, quando analisadas em conjunto, evidenciam a urgência de uma intervenção abrangente, por meio da execução de serviços de troca e manutenção que atendam às demandas solicitadas pela Secretaria Municipal de Obras, Engenharia e Infraestrutura, conforme direcionamento do Gabinete do Prefeito, promovendo um ambiente seguro, funcional e condizente com as necessidades operacionais da administração pública.

---

## Execução dos Serviços

O regime adotado para a execução dos serviços será de EMPREITADA GLOBAL.

Os serviços de troca e manutenção do telhamento do Paço Municipal serão executados de maneira integrada e em etapas, seguindo projeto, Planilha Orçamentária e demais documentações desenvolvidas conforme as normas técnicas vigentes, com acompanhamento de profissional habilitado.

As principais fases incluem:

- Remoção do telhamento existente: Remoção e desmontagem completa das telhas existentes com apropriado descarte dos resíduos;
- Instalação de novo telhamento: Colocação de telhas tipo sanduíche em aço pré-pintado com isolamento térmico em poliestireno, garantindo melhor desempenho térmico e durabilidade;
- Implantação de sistema de águas pluviais: Instalação de novas calhas e rufos em aço galvanizado, com dimensionamento adequado para drenagem eficiente.



Prefeitura de

# ENGENHEIRO COELHO

Orgulho de morar aqui

- Instalação de novos condutores pluviais: Instalação de novos coletores verticais garantindo o fluxo adequado das águas de chuva.
- Substituição de caixas d'água: Remoção das caixas de fibrocimento e instalação de novas caixas em polietileno com capacidade de 1.000L cada.

A obra será realizada com materiais de qualidade certificados, garantindo segurança, durabilidade e funcionalidade, em conformidade com as normas técnicas brasileiras (NBR 10844/2015, NBR 15575/2021, NR-35/2016).

---

### Critério de Julgamento

O critério de julgamento adotado será de MENOR PREÇO GLOBAL, sob regime de empreitada integral.

---

### Condições de Pagamento

Os pagamentos serão efetuados seguindo medições conforme cronograma físico-financeiro, conforme serviços executados e atestados pela fiscalização, em até 15 (quinze) dias da apresentação da nota fiscal.

---

### Prazo de Entrega

A obra deverá ser entregue dentro do prazo de 15 (quinze) dias após a emissão da ordem de serviço, conforme cronograma de execução aprovado.

---

### Garantia do Produto/Serviço

Garantia de 12 (doze) meses a contar da data da conclusão e aceitação dos serviços, abrangendo vícios construtivos, defeitos de execução e desempenho dos materiais aplicados, excetuando-se casos de vandalismo ou má utilização por terceiros.

---

### Vistoria Técnica Obrigatória



Prefeitura de

# ENGENHEIRO COELHO

Orgulho de morar aqui

A vistoria técnica prévia ao local da obra é OBRIGATÓRIA para todos os licitantes. A empresa deverá estar representada por profissional técnico responsável, que assinará relatório fotográfico documentando o estado atual do telhado, condições estruturais e demais aspectos relevantes. Tal documentação será juntada aos autos da licitação e declara que a empresa tem ciência das reais condições da obra.

---

## Fiscalização

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas. O fiscal verificará a conformidade dos materiais, a qualidade da execução, o cumprimento do cronograma e o atendimento às especificações técnicas.

O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos.

O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, contendo todos os registros formais da execução, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

---

## Sanções de Contrato

Conforme previsto e embasado na Lei nº 14.133 de 2021, caberá à Administração a aplicação de sanções à contratada em caso de:

- Atraso na entrega da obra sem justificativa e/ou solicitação prévia de aditivo de prazo;
- Descumprimento das cláusulas listadas em contrato;
- Execução fora dos padrões de qualidade necessários e/ou em desconformidade com documentação e projetos;



Prefeitura de

# ENGENHEIRO COELHO

Orgulho de morar aqui

- Utilização de materiais não certificados ou fora das especificações estabelecidas;
- Falta de cumprimento das normas de segurança do trabalho e proteção ao meio ambiente.

---

## Conclusão

Diante do exposto, a presente contratação se justifica, considerando a necessidade urgente de intervenção na cobertura do Paço Municipal. As condições atuais da cobertura, incluindo telhas danificadas, calhas e rufos inadequados, condutores pluviais obstruídos e caixas d'água inadequadas, comprometem a funcionalidade, a segurança e a preservação do patrimônio público municipal.

A execução dos serviços de troca e manutenção do telhamento permitirá a revitalização completa do sistema de cobertura, garantindo um ambiente seguro, funcional e adequado para o exercício das atividades administrativas. A utilização de materiais duráveis e técnicas construtivas compatíveis, assegura maior vida útil às instalações e uso eficiente dos recursos públicos.

A intervenção proposta configura-se como medida estratégica, necessária e viável, capaz de preservar e valorizar o patrimônio público municipal, reduzir custos com manutenções futuras e garantir o funcionamento adequado do principal prédio da Administração Municipal.

A Secretaria Municipal de Obras, Engenharia e Infraestrutura acompanhará tecnicamente a execução dos serviços, prestando supervisão, orientação e validação das etapas do projeto, garantindo a conformidade com os padrões técnicos e as necessidades operacionais do Paço Municipal.

Assim, a iniciativa reforça o compromisso da gestão pública com a administração eficiente por meio da garantia de serviços adequados para a troca e manutenção do telhamento do Paço Municipal, fornecendo um ambiente com melhores condições de operação e segurança aos servidores e cidadãos que utilizam o espaço.



Prefeitura de

# ENGENHEIRO COELHO

Orgulho de morar aqui

Engenheiro Coelho, 23 de janeiro de 2026

---

**Ricardo Chinaglia**  
**Engenheiro Civil**



Prefeitura de  
**ENGENHEIRO COELHO**  
Orgulho de morar aqui

## PLANILHAS E DOCUMENTOS ANEXOS

### Planilha Orçamentária:

Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho  
CNPJ: 67.996.363/0001-08



Obra  
Troca e Manutenção do Telhamento do Paço Municipal

Bancos  
SINAPI - 11/2025 - São Paulo  
CPOS/CDHU - 09/2025 - São Paulo

B.D.I.

22,47%

Encargos Sociais  
Não Desonerado: embutido nos preços unitário dos insumos de mão de obra, de acordo com as bases.

Orçamento Sintético									
Item	Código Banco	Descrição	Und	Quant.	Valor Unit	Valor Unit com BDI	Total	Peso (%)	
1		Serviços Preliminares		1		3.170,58	3.170,58	2,93 %	
1.1	02.08.040	CPOS/CDHU PLACA EM LONA COM IMPRESSÃO DIGITAL E REQUADRO EM METALON	m²	6	431,48	528,43	3.170,58	2,93 %	
2		Telhamento		1		73.812,78	73.812,78	68,12 %	
2.1	04.03.040	CPOS/CDHU RETIRADA DE TELHAMENTO PERFIL E MATERIAL QUALQUER, EXCETO BARRO	m²	355,32	9,08	11,12	3.951,16	3,65 %	
2.2	16.13.130	CPOS/CDHU TELHAMENTO EM CHAPA DE AÇO PRÉ-PINTADA, TIPO SANDUÍCHE, ESPESSURA DE 0,50MM, COM POLIESTIRENO EXPANDIDO	m²	355,32	149,21	182,74	64.931,18	59,92 %	
2.3	16.12.220	CPOS/CDHU CUMEEIRA EM CHAPA DE AÇO PRÉ-PINTADA, PERFIL ONDulado, COM ESPESSURA DE 0,50MM	m	46,65	86,30	105,69	4.930,44	4,55 %	
3		Águas Pluviais		1		28.552,55	28.552,55	26,35 %	
3.1	94229	SINAPI CALHA EM CHAPA DE AÇO GALVANIZADO NÚMERO 24, DESENVOLVIMENTO DE 100 CM, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL AF_07/2019	M	83,85	174,84	214,13	17.954,80	16,57 %	
3.2	100327	SINAPI RUFO EXTERNO/INTERNO EM CHAPA DE AÇO GALVANIZADO NÚMERO 26, CORTE DE 33 CM, INCLUSO içAMENTO. AF_07/2019	M	116,2	61,18	74,93	8.706,87	8,04 %	
3.3	89578	SINAPI TUBO PVC, SÉRIE R, ÁGUA PLUVIAL, DN 100 MM, FORNECIDO E INSTALADO EM CONDUTORES VERTICais DE ÁGUAS PLUVIAIS AF_06/2022	M	38	40,63	49,76	1.890,88	1,74 %	
4		Abastecimento		1		2.825,22	2.825,22	2,61 %	
4.1	04.30.100	CPOS/CDHU REMOÇÃO DE RESERVATÓRIO EM FIBROCIMENTO ATÉ 1000 LITROS	un	2	167,49	205,13	410,26	0,38 %	
4.2	48.02.400	CPOS/CDHU RESERVATÓRIO EM POLIETILENO COM TAMPA DE ROSCA - CAPACIDADE DE 1.000 LITROS	un	2	985,94	1.207,48	2.414,96	2,23 %	

Total sem BDI  
Total do BDI  
Total Geral

88.478,64  
19.882,49  
108.361,13

Rua Euzebio Batistela - Parque das Indústrias - Engenheiro Coelho / SP  
(19) 3857-8000 / obras@pmec.sp.gov.br



Prefeitura de  
**ENGENHEIRO COELHO**  
Orgulho de morar aqui

### Cronograma Físico – Financeiro:

Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho  
CNPJ: 67.996.363/0001-08



Obra  
Troca e Manutenção do Telhamento do Paço Municipal

Bancos  
SINAPI - 11/2025 - São Paulo  
CPOS/CDHU - 09/2025 - São Paulo

B.D.I.  
22,47%

Encargos Sociais  
Não Desonerado: embutido nos preços unitário dos insumos de mão de obra, de acordo com as bases.

Cronograma Físico e Financeiro

Item	Descrição	Total Por Etapa	15 DIAS
1	Serviços Preliminares	100,00% 3.170,58	100,00% 3.170,58
2	Telhamento	100,00% 73.812,78	100,00% 73.812,78
3	Águas Pluviais	100,00% 28.552,55	100,00% 28.552,55
4	Abastecimento	100,00% 2.825,22	100,00% 2.825,22
Porcentagem Custo			100,00%
Porcentagem Acumulado Custo Acumulado			100,00%
			108.361,13

Ricardo Chinaglia  
Engenheiro Civil

Rua Euzebio Batistela - Parque das Indústrias - Engenheiro Coelho / SP  
(19) 38578-000 / obras@pmec.sp.gov.br



Prefeitura de  
**ENGENHEIRO COELHO**  
Orgulho de morar aqui

**Composição do BDI:**

Prefeitura Municipal de Engenheiro Coelho  
CNPJ: 67.996.363/0001-08



Obra  
Troca e Manutenção do Telhamento do Paço  
Municipal

Bancos  
SINAPI - 11/2025 - São Paulo  
CPOS/CDHU - 09/2025 - São Paulo

B.D.I.  
22,47%

Encargos Sociais  
Não Desonerado: embutido nos preços unitário dos  
insumos de mão de obra, de acordo com as bases.

**BDI - BDI - COM DESONERAÇÃO - CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS S/ RPPS**

GRUPO A TAXA ADMINISTRATIVA DA ADMINISTRAÇÃO CENTRAL		Total do Grupo	3,00%
1	Administração Central		3,00%
GRUPO B TAXA REPRESENTATIVA DOS RISCOS		Total do Grupo	3,00%
1	Riscos		0,97%
GRUPO C TAXA REPRESENTATIVA SEGURO GARANTIA		Total do Grupo	0,97%
1	Risco		0,80%
GRUPO D TAXA REPRESENTATIVA DAS DESPESAS FINANCEIRAS		Total do Grupo	0,80%
1	Despesas Financeiras		0,59%
GRUPO E TAXA REPRESENTATIVA DO LUCRO		Total do Grupo	0,59%
1	Lucro		6,16%
GRUPO F TAXA REPRESENTATIVA DA INCIDÊNCIA DOS IMPOSTOS ( SOBRE O FATURAMENTO DA EMPRESA )		Total do Grupo	6,16%
1	ISS (IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS) - MUNICIPAL		5,00%
2	COFINS - FEDERAL		3,00%
3	PIS (PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO SOCIAL) - FEDERAL		0,65%
		Total do Grupo	8,65%

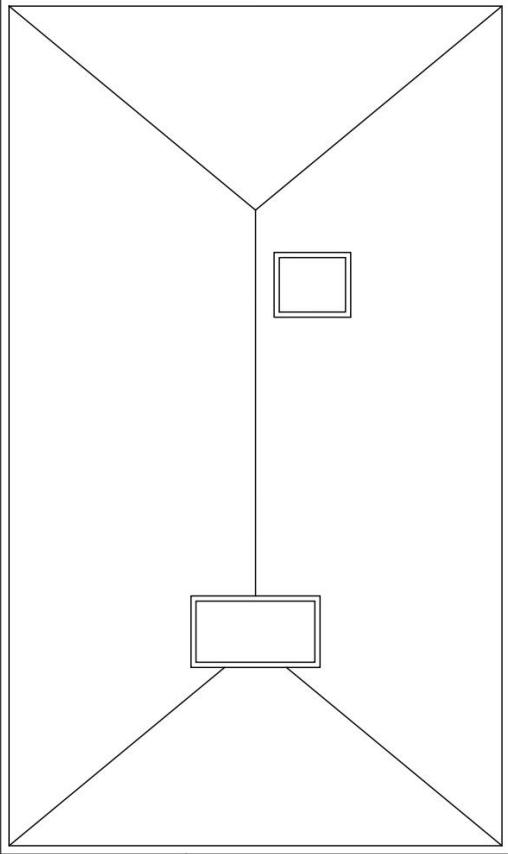
FÓRMULA PARA O CÁLCULO DO BDI  $((1+A+B+C)*(1+D)*(1+E)(1-F))-1$

Bonificação sobre despesas indiretas (B.D.I)= 22,47%



Prefeitura de  
**ENGENHEIRO COELHO**  
Orgulho de morar aqui

**Folha de Projeto:**



**TABELA DE SERVIÇOS**

<b>EXECUTAR REFORMA COMPLETA DO TELHADO DO PAÇO MUNICIPAL</b> <b>REMOCÃO E DEMOLIÇÃO:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Remoção das telhas de fibrocimento;</li><li>- Remoção das calhas e rufos existentes;</li><li>- Remoção das calhas d'água existentes;</li></ul> <b>CONSTRUÇÃO - TELHADO:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Telhamento em telha chape de aço sánduiche <math>E=0,50mm</math>;</li><li>- Curveteiro em chape de aço pré-pintado <math>E=0,50mm</math>;</li><li>- Instalação de rufos corte 33cm;</li><li>- Instalação de de calhar corte 100cm;</li><li>- Instalação de novos coletores pluviais DN100mm;</li><li>- Instalação de novos reservatórios de água em polietileno com capacidade de 1000L;</li></ul> <p><i>(*)</i></p> <p><i>Obs: Para dimensões, ver projeto. Para descrições detalhadas dos materiais e quantificações, consultar plano figurativo e memorial de cálculo em anexo.</i></p>	
<i>OBS: AS INDICAÇÕES DE SERVIÇOS SÃO MERAMENTE ORIENTATIVAS, PODENDO OCORRER VARIAÇÕES CONFORME NECESSIDADE.</i>	
TÍTULO: Troca e Manutenção do Telhamento do Paço Municipal	RESPONSÁVEL TÉCNICO: <b>RICARDO CHINAGLIA</b>
PREFEITURA MUNICIPAL DE ENGENHEIRO COELHO	CREA: 5069666268-SP
	FOLHA: 1/1
	ESCALA: 1:125
	DATA: 16/01/2026