



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídica: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

Contratação de Empresa Especializada em Gestão, Supervisão e Fiscalização das Obras de Infraestrutura do Condomínio Rural Solar da Serra

Contratante: Condomínio Solar da Serra

Local da obra: Solar da Serra, s/n, Quadra I, Lote 15 – Setor Habitacional Jardim Botânico – Brasília/DF

Prazo estimado do contrato: 48 meses, a partir da emissão da Ordem de Início dos Serviços

Regime de execução e pagamento: por marcos e resultados

Fiscalização do contrato: GT de Obras do Condomínio Solar da Serra com o apoio técnico da urbanista contratada Silmara Vieira da Silva CAU A171406-6.

1. CONTEXTO E FUNDAMENTAÇÃO

O Condomínio Rural Solar da Serra, localizado no Setor Habitacional Jardim Botânico – Brasília/DF, obteve, em dezembro de 2024, a Licença de Instalação Corretiva – LIC nº 11/2024, emitida pelo Instituto Brasília Ambiental (IBRAM). Entre as condicionantes, estabelece-se a obrigatoriedade de implantação das obras de infraestrutura conforme projetos aprovados e o acompanhamento técnico adequado.

Nos meses subsequentes, a NOVACAP aprovou os Projetos Executivos de Geometria, Drenagem Pluvial e Pavimentação Viária, assegurando sua conformidade técnica. A ADASA, por sua vez, concedeu a Outorga de Lançamento de Drenagem para 53 pontos de lançamento, fundamentada no Estudo de Capacidade de Suporte elaborado para o empreendimento.

Em 2025, a Administração do Solar da Serra instituiu o Grupo Técnico de Obras (GT-Obras), legitimado pela Assembleia Geral, responsável por acompanhar as etapas técnicas, administrativas e regulatórias necessárias para a execução da infraestrutura. Em outubro de 2025 foi concluído o orçamento detalhado das obras, que compreendem:

- Terraplenagem
- Pavimentação em blocos de concreto intertravado
- Drenagem pluvial em PEAD e concreto, dissipadores, bacia de amortecimento
- Sistema de abastecimento de água e reservatórios
- Sinalização viária



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídica: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

Trata-se de obra de médio porte, localizada em terreno com declividades que podem atingir até 22%, sujeita a dificuldades técnicas, ambientais, relacionadas à erosão, drenagem e segurança, compatíveis com as características da área, conforme se verifica nos projetos fornecidos.

Diante disso, torna-se indispensável a contratação de empresa técnica especializada em gestão, supervisão, acompanhamento e fiscalização de obras de infraestrutura.

2. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de empresa especializada para a prestação dos seguintes serviços:

- Gestão técnica do empreendimento;
- Apoio técnico à contratação da(s) empresa(s) executora(s);
- Supervisão e fiscalização das obras;
- Controle de qualidade, prazos, custos e conformidade;
- Acompanhamento administrativo, ambiental, documental e regulatório;
- Comunicação técnica com órgãos públicos (NOVACAP, ADASA, IBRAM, SEDUH).

Os serviços deverão abranger todas as etapas das obras de infraestrutura previstas na LIC e nos projetos aprovados para a Geometria das Vias, Sistema de Drenagem Pluvial, Pavimentação Viária e Sistema de Abastecimento de Água, bem como atuar nas múltiplas interfaces com órgãos públicos (NOVACAP, ADASA, IBRAM, SEDUH), prestadores de serviço e fornecedores.

3. JUSTIFICATIVA

A obra em questão apresenta características que ampliam os riscos técnicos e operacionais, a saber:

- Presença de trechos com declividades acentuadas (até 22%);
- Volume expressivo de corte e aterro;
- Proximidade de áreas ambientalmente sensíveis;
- Exigências ambientais rigorosas impostas pelos órgãos competentes;
- Interfaces técnicas e administrativas com diversos órgãos reguladores (NOVACAP, ADASA, IBRAM, SEDUH);
- Elevado risco de retrabalho, caso não haja fiscalização eficiente e contínua.

2 de 8

CNPJ: 37.138.013/0001-31

End.: Cond. Solar da Serra Quadra I Lote 15 Jardim Botânico Brasília/DF CEP: 71.680-350

E-mail: atendimento@solardaserradf.com.br

Telefones: (61) 98602-1543 // (61) 98602-1542



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídica: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

Diante desse cenário, a contratação de empresa especializada justifica-se pela necessidade de:

- Assegurar a conformidade técnica, ambiental e regulatória das obras;
- Prevenir sobrecustos e atrasos na execução;
- Monitorar permanentemente os riscos inerentes e propor, de forma antecipada, ações corretivas adequadas;
- Garantir a qualidade e a durabilidade da infraestrutura implantada;
- Oferecer suporte técnico qualificado à Administração do Condomínio em todas as fases da execução.

4. ESCOPO DOS SERVIÇOS

O escopo da contratação está estruturado em três grandes fases, cada uma com atividades definidas, produtos (entregáveis) obrigatórios e respectivos critérios de aceitação. A execução deverá observar integralmente as orientações da Administração do Condomínio, os projetos aprovados e os normativos aplicáveis.

4.1. FASE 1 – ANÁLISE TÉCNICA INICIAL E PLANEJAMENTO

Nesta fase, a contratada deverá realizar diagnóstico técnico completo e propor o planejamento detalhado da execução da obra.

Atividades previstas:

- Vistoria técnica detalhada em campo;
- Análise crítica dos projetos executivos (geometria, drenagem, pavimentação, água e sinalização);
- Verificação de compatibilidades, interfaces e identificação de pendências técnicas;
- Análise do orçamento detalhado, incluindo quantitativos, composições e insumos;
- Revisão crítica e validação técnica do cronograma físico-financeiro da obra, com estruturação da Curva S de referência,
- Proposição do regime de contratação da(s) empresa(s) executora(s);
- Elaboração da Matriz de Riscos da Obra;
- Proposição do Plano de Sequenciamento da Obra;
- Avaliação de condicionantes ambientais e exigências da Licença de Instalação de Condomínio (LIC).



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídica: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

Entregáveis obrigatórios (produtos):

- Relatório Diagnóstico Inicial (RDI), contendo os critérios de aceitação previamente definidos;
- Quadro de Pendências Técnicas (QPT);
- Matriz de Riscos da Obra;
Plano de Fiscalização e Gestão da Obra (PFGO), que deverá englobar o Plano de Controle Tecnológico (PCT), com a descrição dos ensaios, verificações e parâmetros técnicos aplicáveis ao controle de materiais, solos, pavimentação, drenagem e demais componentes, conforme normas da ABNT, especificações técnicas dos projetos executivos e requisitos regulatórios.
- **Critérios de aceitação:**
 - Relatório completo, contendo todos os itens especificados;
 - Análise formal de todos os projetos;
 - Matriz de Riscos elaborada com base em metodologia reconhecida;
 - Cronograma revisado, compatível e validado;
 - Entregas em formato PDF e editável (formato .doc, .xls ou compatível).

4.2. FASE 2 – APOIO À CONTRATAÇÃO DA(S) EMPRESA(S) EXECUTORA(S)

Nesta fase, a contratada prestará suporte técnico completo à Administração do Condomínio para viabilizar a contratação da(s) empresa(s) responsável(is) pela execução da obra.

Atividades previstas:

- Elaboração do Termo de Referência para contratação da(s) executora(s);
- Elaboração do Edital com critérios técnicos claros e objetivos;
- Indicação de parâmetros de preços, cronograma e metodologias executivas adequadas;
- Análise técnica das propostas recebidas;
- Emissão de parecer técnico recomendando a proposta mais vantajosa.

Entregáveis obrigatórios (produtos):

- Minuta do Termo de Referência;
- Minuta do Edital;
- Quadro comparativo técnico das propostas;



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídica: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

- Parecer técnico fundamentado;
- Minuta de contrato e de Ordem de Serviço (OS).

4.3. FASE 3 – GESTÃO, SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS

Nesta fase, a contratada será responsável pela fiscalização técnica continuada da execução da obra, com foco na qualidade, conformidade, segurança, regularidade ambiental e no cumprimento dos prazos e custos contratualmente estabelecidos.

Atividades principais:

- Realizar fiscalização diária da execução física da obra, com verificação da qualidade dos serviços e da conformidade com os projetos aprovados;
- Executar inspeções semanais e elaborar relatórios quinzenais de acompanhamento;
- Controlar a qualidade dos materiais empregados na obra;
- Verificar e validar as medições apresentadas pela(s) empresa(s) executora(s);
- Acompanhar a implementação das normas de segurança do trabalho no canteiro de obras;
- Acompanhar o cumprimento das exigências ambientais, em articulação com a empresa especializada contratada para esta finalidade;
- Estabelecer e manter interface técnica com os órgãos públicos e reguladores competentes (NOVACAP, ADASA, IBRAM, SEDUH);
- Monitorar o andamento físico-financeiro da obra por meio de ferramentas de gestão, notadamente a Curva S, com emissão de alertas técnicos em caso de desvios de prazo ou custo previamente definidos;
- Analisar eventuais pedidos de aditivos contratuais;
- Realizar e organizar o registro fotográfico contínuo e sistemático da obra;
- Verificar a conformidade da execução com os termos da LIC nº 11/2024.

Faculdades da contratada:

- Emitir notificações técnicas à(s) empresa(s) executora(s);
- Recomendar à Contratante a paralisação preventiva dos serviços em caso de constatação de risco grave à segurança, à qualidade ou à conformidade contratual;
- Solicitar à empresa executora a adoção imediata de medidas corretivas, sempre que necessário.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsíndica: Silvana Lago Meireles
Subsíncido Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsíncido Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsíncida Etapa 3: Antônio Ávila

Observação: A decisão final quanto à paralisação da obra é de competência exclusiva da Contratante, mediante ratificação da recomendação da contratada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas.

Entregáveis obrigatórios (produtos):

- Relatórios Diários de Obra (RDO);
- Relatórios de Inspeção (RDI);
- Relatórios Quinzenais de Obra (RQO);
- Relatório Mensal Consolidado, com atualização da Curva S e análise crítica do progresso físico-financeiro;
- Pareceres técnicos sobre medições e eventuais aditivos contratuais;
- Relatório Final de Encerramento da Obra.

Critérios de aceitação dos produtos:

- Entregas realizadas dentro dos prazos estabelecidos neste Termo de Referência;
- Completude e consistência técnica das informações apresentadas;
- Assinatura do responsável técnico legalmente habilitado;
- Inclusão de registro fotográfico organizado, datado e cronológico;
- Atendimento, sem ônus adicional, às eventuais solicitações de correção ou complementação formuladas pela Contratante.

5. INSUMOS E DOCUMENTOS FORNECIDOS PELA CONTRATANTE

A fim de viabilizar a adequada execução dos serviços contratados, a Contratante disponibilizará à contratada, no início da prestação dos serviços, os seguintes documentos e recursos:

- Projetos executivos atualizados das obras;
- Orçamento detalhado com respectivas composições;
- Estudo ambiental e documentação referente ao processo da Licença de Instalação de Condomínio (LIC);
- Recomendação técnica emitida pela NOVACAP;
- Outorga emitida pela ADASA, quando aplicável;
- Acesso ao canteiro de obras e às equipes técnicas eventualmente envolvidas.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídica: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

6. PERFIL, QUALIFICAÇÃO E CARGA HORÁRIA DA EQUIPE

6.1. A contratada deverá disponibilizar equipe mínima composta pelos seguintes profissionais:

- Arquiteto Urbanista ou Engenheiro Civil – Responsável Técnico (RT);
- Técnico em Segurança do Trabalho;
- Técnico de Obras (profissional residente);
- Analista de Planejamento.

6.2. Deverão ser apresentados os currículos (CV) de todos os profissionais indicados, contendo as qualificações, experiências anteriores e dados de contato profissional.

6.3. Exigências adicionais:

- Todos os profissionais responsáveis deverão possuir registro ativo e regular no respectivo conselho de classe (CREA ou CAU), conforme aplicável;
- A empresa contratada deverá comprovar a execução de, no mínimo, dois contratos de natureza similar nos últimos cinco anos, por meio de atestados de capacidade técnica emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado;
- O profissional Arquiteto Urbanista ou Engenheiro Civil indicado como responsável técnico (RT) deverá comprovar experiência anterior comprovada em obras de infraestrutura urbana de porte e complexidade similares à contratada;
- A contratada deverá apresentar Declaração de Ausência de Conflito de Interesses, firmada por seu representante legal, atestando que não possui vínculos que possam comprometer a imparcialidade da execução contratual;
- Eventuais substituições de membros da equipe técnica somente serão admitidas mediante anuência prévia e expressa da Contratante, devendo o profissional substituto atender integralmente às condições de qualificação aqui estabelecidas.

7. PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo total para a execução dos serviços objeto deste Termo de Referência será de até 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da emissão da Ordem de Início dos Serviços, expedida pela Contratante.

O referido prazo poderá ser prorrogado, mediante justificativa técnica devidamente fundamentada, e desde que haja ratificação por parte dos órgãos públicos competentes, nos termos da legislação aplicável.



CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA

Administração 2025/2026

Síndica: Maria do Socorro M. Gomes-Nina//Subsídica: Silvana Lago Meireles
Subsídico Etapa 1: Denilson Freire Rodrigues// Subsídico Etapa 2: Aparecido F de Barros
Subsídica Etapa 3: Antônio Ávila

8. LOCAL DE EXECUÇÃO

As atividades objeto do presente Termo de Referência serão desenvolvidas no Condomínio Rural Solar da Serra, localizado no Setor Habitacional Jardim Botânico – Brasília/DF, bem como em reuniões periódicas a serem realizadas na sede da Contratante ou em outros locais que esta vier a indicar, conforme a necessidade da fiscalização e da gestão contratual.

9. ESTIMATIVA DE CUSTOS

A estimativa de custos para a contratação dos serviços descritos neste Termo de Referência poderá considerar os seguintes parâmetros técnico-financeiros:

- Valores de referência constantes nas tabelas oficiais do SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil) e do SICRO (Sistema de Custos Rodoviários);
- Valores praticados no mercado para serviços de gerenciamento, supervisão e fiscalização de obras de infraestrutura urbana de complexidade similar;
- Percentuais de referência, devidamente fundamentados, utilizados como parâmetro técnico informativo para fins de estimativa preliminar de custos, considerando a natureza, o porte e o prazo da contratação.

A estimativa elaborada servirá como base para análise de vantajosidade da contratação, sem caráter vinculativo para os valores finais a serem propostos pelas licitantes, nos termos da legislação aplicável.

15. DISPOSIÇÕES FINAIS

Os casos omissos neste Termo de Referência deverão ser verificados no respectivo Edital de Licitação 01/2026, que prevalecerá como instrumento orientador complementar, observada a legislação aplicável.

Este Termo de Referência integra o processo administrativo de contratação e constitui peça fundamental para a elaboração do edital e do contrato, vinculando as licitantes e a futura contratada às condições aqui estabelecidas.

CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA 

Maria do Socorro Gomes (Síndica)

Documento assinado digitalmente

MARIA DO SOCORRO MENDES GOMES

Data: 26/01/2026 09:32:57-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>