



**Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas  
Estado da Bahia**

## **TERMO DE REFERÊNCIA**

# **SERVIÇOS TÉCNICOS PARA REVISÃO E ATUALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL E LEIS COMPLEMENTARES DE LAURO DE FREITAS - BAHIA**



**Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas  
Estado da Bahia**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS/BA**

**Débora Regis dos Santos Filha  
Prefeita**

**CASA CIVIL**

**Marcelo Gonçalves de Abreu  
Secretário Chefe**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO URBANO  
SUSTENTÁVEL E ORDENAMENTO DO USO DO SOLO**

**Paulo Roberto de Assis Meirelles  
Secretário**

**SETOR RESPONSÁVEL**

**Diretoria Geral da Casa Civil**

**Luiz Cezar Mesquita Baqueiro  
Diretor**

**GGT - PDDU**

**Luiz Baqueiro – Arquiteto e Urbanista - Coordenador  
Jader Maurício Alves dos Santos – Arquiteto e Urbanista – Casa Civil  
Jorge de Oliveira Boureau – Arquiteto e Urbanista – SEDUR  
Ludymylla Araújo Barros – Arquiteta e Urbanista – SEDUR  
Adriano Rojas Vianna – Bel. em Direito – Casa Civil**

**2026**

## **SUMÁRIO**

<b>1 OBJETO</b>	<b>5</b>
<b>2 DO MODO DE DISPUTA</b>	<b>5</b>
<b>3 JUSTIFICATIVA</b>	<b>5</b>
<b>4 CONTEXTUALIZAÇÃO</b>	<b>7</b>
4.1 Caracterização do Município e sua Sede	7
4.2 Considerações sobre as Circunstâncias que envolvem a defasagem do Plano Diretor de Lauro de Freitas.	12
4.2.1 Panorama atual do PDDM em vigor e suas Implicações	13
<b>5 OBJETIVOS</b>	<b>14</b>
5.1 Objetivo Geral	14
5.2 Objetivos Específicos	14
<b>6 ABRANGÊNCIA FÍSICA DO PLANO DIRETOR</b>	<b>15</b>
<b>7 DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE</b>	<b>18</b>
7.1 Das Obrigações Técnicas e Operacionais	18
7.2 Das Obrigações Administrativas e Financeiras	19
<b>8 DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA</b>	<b>20</b>
8.1 Das Obrigações Técnicas e Operacionais	20
8.2 Das Obrigações Administrativas e Financeiras	21
<b>9 PREMISSAS</b>	<b>22</b>
<b>10 ETAPAS DE TRABALHO</b>	<b>23</b>
10.1 Etapa 1: Estruturação, Metodologia e Plano de Mobilização	23
10.2 Produtos	24
10.3 Etapa 2: Diagnóstico	27
10.4 Etapa 3: Proposições	32
10.5 Etapa 4: Modelagem Jurídica e Institucional	35
<b>11 APRESENTAÇÃO DOS PRODUTOS</b>	<b>36</b>
<b>12 CRONOGRAMA</b>	<b>38</b>
<b>13 DO PROCEDIMENTO DE JULGAMENTO</b>	<b>39</b>

13.1 Julgamento das Propostas Técnicas .....	39
13.2 Julgamento das Propostas de Preços.. .....	47
13.3 Julgamento e Nota Final.....	48
13.4 Ponderação entre Técnica e Preço .....	49
13.5 Habilitação .....	49
13.5.1 Dos Documentos de Habilitação .....	49
<b>14 DO GERECIAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO .....</b>	<b>53</b>
<b>15 DO CONTRATO E DA VIGÊNCIA.....</b>	<b>54</b>
<b>16 DO PAGAMENTO .....</b>	<b>55</b>
16.1 Valor Estimado .....	55
16.2 Forma de Pagamento .....	55
16.3 Parâmetros de Aprovação dos Produtos Apresentados .....	56
<b>17 DO REAJUSTE E DA ATUALIZAÇÃO FINANCEIRA.....</b>	<b>57</b>
<b>18 DOS ADITIVOS .....</b>	<b>57</b>
<b>19 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS .....</b>	<b>57</b>
<b>20 CESSÃO DE DIREITOS .....</b>	<b>59</b>

## 1 OBJETO

Contratação de empresa especializada para a realização dos serviços de Revisão e Atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (PDDM) e demais Leis Complementares do Município de Lauro de Freitas/BA, conforme previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e demais normativas aplicáveis, garantindo a participação social e considerando os aspectos territoriais, ambientais, sociais e econômicos locais.

## 2 DO MODO DE DISPUTA

O presente procedimento licitatório adotará o **modo de disputa fechado**, nos termos do art. 56, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, em que as propostas permanecerão em sigilo até a data e hora designadas para sua divulgação.

A escolha do modo de disputa fechado decorre da adoção do **critério de julgamento de técnica e preço**, hipótese em que é **vedada a utilização do modo de disputa aberto**, conforme expressamente disposto no § 2º do art. 56 da Lei nº 14.133/2021.

Tal opção visa assegurar a adequada avaliação das propostas técnicas e comerciais, preservando a isonomia entre os licitantes, a competitividade do certame e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, em estrita observância aos princípios que regem as contratações públicas.

## 3 JUSTIFICATIVA

A Constituição Federal define o PDDU, cuja versão atual de Lauro de Freitas, ainda se encontra com a nomenclatura de PDDM – Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, como principal instrumento da política de desenvolvimento e expansão urbana, fundamental para a gestão do território municipal, no sentido de orientar a ocupação e o uso do solo de maneira equilibrada e sustentável.

De acordo com o Estatuto da Cidade, é responsabilidade constitucional e dever legal do governo municipal promover a revisão do PDDU a cada dez (10) anos. A atual versão do PDDM - Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Lauro de Freitas, ainda com a nomenclatura de PDDM, foi elaborado em 2008, o que torna a sua atualização e revisão uma medida imprescindível para adequação à legislação vigente e às novas demandas urbanas e municipais - e urgente, diante dos desafios socioambientais e de uso e ocupação do solo que comprometem a qualidade de vida da população e a gestão do território, frente às transformações contemporâneas.

A sua revisão, que deverá alterar a nomenclatura para PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, cujos argumentos são adiante apresentados em NOTA, permitirá a inserção de medidas voltadas para a sustentabilidade ambiental, a redução da vulnerabilidade territorial e o fortalecimento da resiliência da população, frente aos impactos climáticos, com adequação do ordenamento territorial às novas necessidades, promovendo um desenvolvimento mais sustentável e alinhado com os desafios do século XXI.

### **NOTA 1**

De início, cabe tecer algumas considerações acerca da nomenclatura a ser adotada para a nova versão do PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS.

Ocorre que as versões do Plano Diretor elaborado, homologado e sancionado em 2008 e a de 2016/2018, judicializada em 2018 e declarada inconstitucional em 2025, utilizavam, de forma equivocada, a nomenclatura de PDDM ou Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, como ocorre em alguns dos municípios brasileiros que se enquadram nessa obrigatoriedade, preconizada pela Lei Nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade para municípios com mais de 20 mil habitantes ou de Interesse Turístico.

Nesse cenário é preciso deixar evidenciado que o foco de abordagem do PDDM, em tese, é o de desenvolvimento econômico, com rebatimentos na inclusão e no benefício social, mas deve envolver a característica de planejamento estratégico, voltado apenas para os setores produtivos e geradores de oportunidades, empreendedorismo, emprego e renda para o desenvolvimento do município, em seus rebatimentos micro e macrorregionais.

Já a nomenclatura adotada para um Plano Diretor como PDDU ou Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, tem como foco o Desenvolvimento Urbano no sentido Físico-Territorial, do controle do crescimento e expansão urbana, envolvendo a política de ordenamento do uso e ocupação do solo, com diretrizes para o macro e micro zoneamento, distribuição espacial das atividades no tecido urbano, com equilíbrio e controle urbanístico-ambiental, tendo como mote a valorização da função social da cidade e da propriedade urbana como preconiza o Estatuto da Cidade.

Contudo, isso não exclui a contextualização e os rebatimentos econômicos e sociais dos territórios rurais ou periféricos ao tecido urbano que configuram, em seu conjunto, o município como um todo, observando que o município de Lauro de Freitas é essencialmente urbano, quase não existindo território rural.

Portanto, a tendência é que a Prefeitura de Lauro de Freitas aproveite a oportunidade de nova Revisão e Atualização do Plano Diretor para corrigir a sua nomenclatura, denominando-o de PDDU ou Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. O que se está almejando na atualidade é a realização de serviços, de forma qualificada e otimizada, que resultem numa versão revisada e atualizada do Plano Diretor atual, já com a nomenclatura de PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, utilizando na prática o método participativo, cuja estrutura deverá ser melhor explicitada no bojo deste Termo de Referência, em capítulos específicos, seguindo o roteiro adiante delineado e descrito. Assim posto, a utilização da nomenclatura do Plano Diretor como PDDM ou Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal será utilizada apenas como referência à versão que se encontra em vigor e em obediência ao objeto que se pretende revisar, mas doravante será utilizada a nomenclatura de PDDU ou Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano para pontuar os corolários da nova versão que se pretende revisada e atualizada das que se dispõem, como referências atuais.

## **NOTA 2**

A razão pela qual a Administração Municipal de Lauro de Freitas resolveu optar pela contratação desses serviços, ao invés de realizá-los, utilizando seu corpo técnico, se prende ao fato da inadequação do mesmo nos aspectos quantitativos e qualitativos, face ao grande volume de trabalhos e à natureza e complexidade dos mesmos, tendo em vista a diversidade de temas que integram os escopos dos serviços, em suas estruturas metodológicas e que exigem expertises apropriadas. O que se pretende é dotar o município de um instrumento de planejamento bastante qualificado e compatível com a dimensão do seu território e com a complexidade apresentada pela sua conjuntura municipal e urbana, sobretudo nos aspectos socioambientais e de uso e ocupação do solo.

## **4 CONTEXTUALIZAÇÃO**

### **4.1 Caracterização do Município e sua Sede**

Localizado na Região Metropolitana de Salvador, o município de Lauro de Freitas destaca-se tanto por sua trajetória histórica quanto por sua crescente relevância econômica no estado da Bahia. Com uma área de aproximadamente 57 km<sup>2</sup> e uma população atual estimada em 219 mil habitantes, segundo o Censo/2022 – IBGE e projeções calculadas pelo próprio IBGE, Lauro de Freitas consolidou-se como um dos mais dinâmicos polos urbanos do Nordeste brasileiro.

#### **4.1.1 Origens e Desenvolvimento Urbano**

A história de Lauro de Freitas remonta ao período colonial, quando a região fazia parte da antiga Freguesia de Santo Amaro de Ipitanga, ligada à economia agrícola e ao extrativismo. Ao longo do século XX, o município passou por intensos processos de urbanização e verticalização, sobretudo após sua emancipação político-administrativa, em 1962. A mudança de nome, de Santo Amaro de Ipitanga para Lauro de Freitas, homenageou o político, jornalista e advogado baiano, falecido em acidente aéreo, Lauro Farani Pedreira de Freitas. O crescimento demográfico acelerado, observado nas últimas décadas, foi impulsionado por fatores como a proximidade com a capital, em nítido processo de conurbação, a instalação de empreendimentos comerciais, industriais e logísticos, além do fortalecimento do setor de serviços.

#### **4.1.2 Perfil Econômico Atual**

A economia de Lauro de Freitas é marcada pela diversidade e pelo predomínio do setor terciário. O comércio varejista e atacadista, os serviços especializados, o setor imobiliário e a construção civil são os principais vetores de geração de emprego e renda. O município também se destaca como importante centro de serviços médicos, educacionais e financeiros da região metropolitana.

Além disso, a cidade possui relevante estrutura de apoio empresarial, com destaque para centros comerciais, clínicas, shoppings e um aeroporto internacional (o Aeroporto Deputado Luís Eduardo Magalhães, embora oficialmente pertencente e localizado em Salvador, encontra-se dentro da cidade e influencia diretamente o dinamismo da economia local).

Nos últimos anos, Lauro de Freitas também tem se posicionado como polo de inovação e tecnologia, com incentivos à instalação de *Sartups*, empresas de tecnologia e iniciativas de economia criativa.

A previsão de grandes investimentos, por parte da atual gestão, em infraestrutura urbana, como obras de mobilidade e saneamento, deve favorecer a atração de novos empreendimentos.



#### **4.1.3 Setor Industrial e Logístico**

Embora o município não disponha de grandes áreas industriais, possui centros logísticos e polos empresariais voltados à distribuição e ao armazenamento, beneficiados pela localização estratégica — próximo às rodovias BA-099 (Estrada do Coco/Linha Verde) e BA-526 (CIA-Aeroporto), que facilitam o escoamento de produtos e o acesso ao mercado consumidor de Salvador e do Litoral Norte.

#### **4.1.4 Turismo e Economia Criativa**

Com belas praias, como Vilas do Atlântico, Ipitanga e Buraquinho, o turismo de sol e praia também deverá ocupar papel relevante na economia local, especialmente nos setores de hospedagem, gastronomia e lazer.

Eventos culturais e festividades religiosas tradicionais movimentam a economia informal e fortalecem a identidade cultural do município.

#### **4.1.5 Desafios e Potencialidades**

Entre os principais desafios para o desenvolvimento econômico sustentável de Lauro de Freitas estão a necessidade de requalificação da infraestrutura urbana, a mobilidade urbana e intermunicipal, a inclusão produtiva e a redução das desigualdades sociais.

Por outro lado, o município possui alto potencial para investimentos nos setores de tecnologia, turismo sustentável, educação profissional, habitação e infraestrutura verde.

#### **4.1.6 Aspectos Físico-Territoriais e Urbano-Regionais**

Sua posição geográfica privilegiada, aliada a políticas públicas de fomento ao desenvolvimento que serão empreendidas, colocarão a cidade como um dos protagonistas do crescimento econômico da Bahia. Em seu contexto geográfico Lauro de Freitas faz limite com municípios estratégicos da Região Metropolitana de Salvador, como os abaixo delineados:

- Salvador (a oeste e sul),
- Simões Filho (a noroeste), e
- Camaçari (ao norte).

O município é cortado pela BA-099 (Estrada do Coco/Linha Verde), importante eixo de ligação entre Salvador, o Litoral Norte e o Polo Industrial de Camaçari. Além disso o município se articula diretamente com Simões Filho, através da BA-526, também conhecida como Rodovia CIA/Aeroporto. Sua localização estratégica faz de Lauro de Freitas um polo residencial e de serviços integrados à dinâmica metropolitana.

#### 4.1.7. Aspectos Físico-Ambientais

**Relevo:** o perfil geomorfológico de Lauro de Freitas é predominantemente plano a suavemente ondulado, com pequenas elevações e áreas de planície costeira.

**Clima:** O clima predominante no município é tropical úmido, com temperaturas médias anuais em torno de 25°C e chuvas concentradas no outono e inverno.

**Hidrografia:** o principal curso d'água do município é o Rio Joanes, que abastece parte da RMS; também há o Rio Ipitanga e pequenos rios secundários, como o Rio Sapato, e alguns córregos.

**Vegetação:** a vegetação predominante no município é remanescente da Mata Atlântica, e ainda apresenta áreas de restinga e manguezais próximos ao litoral.

**Áreas de proteção ambiental:** destacam-se a APA Joanes–Ipitanga e a APA da Bacia do Rio Ipitanga, importantes para a recarga hídrica e preservação de ecossistemas.

#### 4.1.8. Aspectos Demográficos

**População Estimada (IBGE 2025):** cerca de 219 mil habitantes.

**Densidade Demográfica:** alta — mais de 3.800 hab./km<sup>2</sup>, refletindo urbanização intensa.

**Crescimento populacional:** acelerado a partir da década de 1980, impulsionado pela expansão metropolitana e valorização imobiliária.

**Perfil populacional:** população jovem, com presença significativa de famílias de classe média e média baixa.

**Predominância urbana:** praticamente 100% da população vive em áreas urbanizadas.

#### 4.1.9. Aspectos Socioeconômicos

Economia diversificada, com destaque para o setor de comércio, serviços, turismo e construção civil. Possui centros comerciais expressivos, condomínios fechados, hotéis e atividades ligadas ao lazer de praia.

**PIB municipal:** cerca de R\$ 4,5 bilhões (dados aproximados de 2022).

**IDH-M (2010):** 0,754 — considerado alto, acima da média estadual.

**Educação:** rede municipal estruturada, com escolas de ensino fundamental e médio, além de faculdades particulares.

**Saúde:** conta com o Hospital Menandro de Farias, Metropolitano, UPAs e Unidades Básicas de Saúde, no sistema público, além de Clínicas e Hospitais de caráter Privado.

Segurança pública e mobilidade ainda enfrentam desafios, devido ao crescimento urbano rápido e malha viária saturada e subdimensionada, baixo atendimento de sistemas modernos de iluminação pública, entre outros fatores e desafios.

#### 4.1.10. Aspectos Urbanos e de Infraestrutura

**Malha viária:** estruturada principalmente pela Avenida Santos Dumont (Estrada do Coco) e Avenida Luiz Tarquínio Pontes, mas apresentando sinais de saturação de sua estruturação.

**Transporte:** integração com o sistema metropolitano, com linhas de ônibus e proximidade ao Metrô de Salvador (Estação Aeroporto).

**Saneamento básico:** em expansão — há cobertura significativa de abastecimento de água, mas esgotamento sanitário ainda não universalizado.

**Energia e comunicação:** cobertura ampla de energia elétrica e telefonia.

**Uso do solo:** predominam áreas residenciais e comerciais; o município apresenta zonas de alta densidade e áreas de ocupação irregular.

**Desafios urbanos:** controle da expansão, drenagem pluvial, mobilidade urbana e gestão de resíduos sólidos.

#### 4.1.11. Aspectos Institucionais e Administrativos

**Administração:** A Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas possui estrutura organizacional voltada para o planejamento urbano, com destaque para o meio ambiente, a educação, a saúde e o desenvolvimento social.

**Participação Social:** o município conta com Conselhos Municipais (como o da Cidade – recém-reinstalado, o de Meio Ambiente, o de Educação e o de Habitação) e realiza audiências públicas em processos de planejamento.

**Planejamento Urbano:** possui Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (PDDM) – versão 2008, com suas legislações complementares de zoneamento e uso do solo e uma versão concluída em 2018, embora não homologada.

#### 4.1.12. Aspectos Culturais e Patrimoniais

**Patrimônio histórico:** a Igreja de Santo Amaro de Ipitanga (século XVII) é um dos principais marcos históricos da cidade.

**Eventos culturais:** Carnaval local, festas de largo e celebrações religiosas.

**Manifestações populares:** capoeira, samba de roda e tradições afro-brasileiras.

**Turismo:** praias como Vilas do Atlântico, Buraquinho e Ipitanga atraem visitantes pela beleza natural e infraestrutura.

#### **4.1.13. Síntese**

Lauro de Freitas é um município altamente urbanizado, dinâmico e integrado à Região Metropolitana de Salvador, com forte vocação residencial, comercial e turística. Seu principal desafio é equilibrar o crescimento urbano com a preservação ambiental e a melhoria da infraestrutura urbana, garantindo qualidade de vida à população.

#### **4.2 Considerações sobre as Circunstâncias que envolvem a defasagem do Plano Diretor de Lauro de Freitas.**

O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do município, conforme estabelecido pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257/2001).

Trata-se de uma Lei de abrangência em todo o território nacional, cujo principal objetivo é regulamentar e orientar o crescimento e desenvolvimento das cidades de forma sustentável, com equidade social, eficiência econômica e preservação ambiental, numa abordagem territorial que envolve todo o município e os seus rebatimentos econômicos sobre os tecidos urbanos e suas relações rural/urbana do seu contexto.

Essa Lei Federal determina um prazo máximo de dez anos para a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (art. 40 § 3º), podendo se adotar uma revisão e atualização a qualquer tempo, mesmo antes dos 10 anos preconizados, desde que alguma razão plausível assim o determine.

A versão de 2008 do PDDM (Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal), em vigor, apesar de bastante defasada, traz no seu bojo questões fundamentais para o controle do processo de uso e ocupação do solo, tais como:

Questões fundiárias, limites do município, perímetro urbano, macro e micro zoneamento, diretrizes para o saneamento básico, para a mobilidade urbana, além de parâmetros urbanísticos e de edificações, sistema viário, serviços básicos, resíduos sólidos, transporte, segurança, educação, saúde, ordem pública, entre outros itens essenciais ao controle e ordenamento da expansão urbana, desenvolvimento econômico com inclusão social, entre outros aspectos.

Esses aspectos são essenciais para um desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo, ainda que exija urgente atualização e revisão.

A não observância dessa obrigação pode resultar em implicações legais, administrativas e econômicas para os municípios e seus gestores, tais como:

- **Responsabilidade Administrativa:** Gestores municipais podem ser responsabilizados administrativamente, por órgãos superiores de fiscalização e controle, por não cumprir as obrigações relacionadas ao Plano Diretor.
- **Ações de Improbidade Administrativa:** O não cumprimento das disposições do Estatuto da Cidade pode configurar em atos de improbidade administrativa, de acordo com a Lei nº 8.429/1992.
- **Perda de Recursos Financeiros:** Impossibilidade de acesso a recursos federais destinados a projetos de desenvolvimento urbano, devido à falta de um Plano Diretor atualizado, resultando em perdas financeiras substanciais para o município, como recursos para infraestrutura, habitação, mobilidade, entre outros.
- **Insegurança Jurídica:** A ausência de um Plano Diretor atualizado resulta em insegurança jurídica para investidores, empresários e proprietários de terra. Isso ocorre porque as regras de uso do solo e as diretrizes de desenvolvimento urbano não estão claramente definidas, prejudicando planos de investimentos e empreendimentos no município.

#### **4.2.1 Panorama atual do PDDM em vigor e suas Implicações**

Face à longa defasagem do PDDM – 2008, e a situação judicial da sua versão revisada em 2018, o município de Lauro de Freitas se vê num impasse de ordem operacional, quanto ao controle e ordenamento do crescimento urbano, e, por esta razão, vem de adotar providências no sentido de obedecer e fazer cumprir o que estabelece o Estatuto da Cidade e partir para revisar essa versão de 2008, submetendo o processo de revisão à participação e aprovação da sociedade, através de Oficinas Comunitárias e Audiências Públicas, até a aprovação final pela Câmara Municipal, para onde deverá ser enviada a nova versão.

O que se apresenta é que, em razão da importância do Plano Diretor para o município, a Prefeitura de Lauro de Freitas já adotou providências, no sentido de preparar o seu Corpo Técnico para empreender ações de gerenciamento que busquem promover a otimização dos trabalhos de revisão do PDDM, calcados numa performance de qualidade absoluta.

## **5 OBJETIVOS**

### **5.1 Objetivo Geral**

Revisar e atualizar o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, em sua versão de 2008, tendo ainda como referência a versão não homologada de 2016 e demais produtos definidos para o município de Lauro de Freitas, alterando a sua nomenclatura para PDDU.

A revisão deverá considerar e incorporar, na medida do possível, os princípios, diretrizes e orientações estabelecidos na Política Urbana do Estado da Bahia, aprovada no âmbito do Conselho Estadual das Cidades (CONCIDADES).

Essa revisão e atualização do PDDM visa a orientar ações e investimentos em desenvolvimento urbano e territorial para os próximos anos, no sentido de melhorar os índices sociais, urbanísticos e ambientais, elevando a qualidade de vida de seus habitantes e tornando Lauro de Freitas um destino de oportunidades para investidores, com foco na sustentabilidade urbana, ambiental e no uso racional do território.

### **5.2 Objetivos Específicos**

**São objetivos específicos da Revisão e Atualização do PDDM/PDDU de Lauro de Freitas/BA:**

- Definir instrumentos de ordenamento e gestão, inclusive indicadores e parâmetros urbanísticos e ambientais próprios para o Município, abrangendo normas construtivas, compatíveis com a realidade espacial, social, ambiental e cultural existente, de modo a garantir o conforto, a salubridade e a segurança individual e coletiva com a proteção do meio ambiente.
- Levantar dados e informações correspondentes às características físico-territoriais do Município, criando uma base cartográfica georreferenciada.
- Garantir a participação da população no processo de planejamento, desenvolvimento, implantação, avaliação e revisão do Plano.
- Adequar o Plano Diretor aos princípios, diretrizes e orientações estabelecidos pelo Conselho Estadual das Cidades (CONCIDADES), no âmbito da elaboração da Política Urbana do Estado da Bahia, garantindo alinhamento com as agendas de planejamento territorial, participação social, inclusão urbana, sustentabilidade ambiental e gestão democrática das cidades.
- Identificar as demandas locais para a melhoria da qualidade de vida da comunidade (quanto ao desenvolvimento econômico, social, infraestrutura, habitação, ambiental e atendimento dos serviços públicos) e as intervenções e investimentos necessários ao seu atendimento, de forma sustentável, hierarquizando-as, em conjunto com a população.

- Indicar a possibilidade de uso sustentável da área urbana e seu entorno com utilização de programas de inclusão produtiva.
- Buscar formas de compatibilizar as demandas sociais, em especial as necessidades habitacionais, com a premissa da preservação ambiental, de modo a garantir a conservação do meio ambiente.
- Propor um sistema de ordenamento e monitoramento do uso e ocupação do solo, com vista a proteger as áreas de preservação permanente e evitar o surgimento de novas ocupações irregulares.
- Promover a revisão da Lei do Perímetro Urbano; Elaboração/Revisão da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo - LOUOS, Lei de Parcelamento do Solo, Código de Obras Municipal, Código de Meio Ambiente, entre outras.

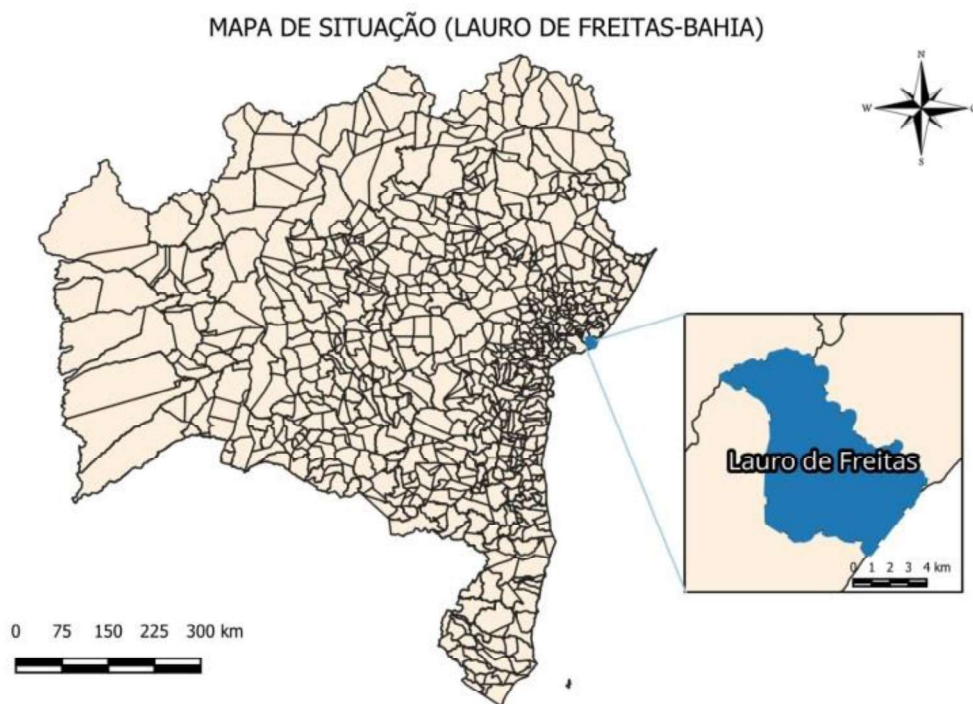
## **6 ABRANGÊNCIA FÍSICA DO PLANO DIRETOR**

Considerando que o Estatuto da Cidade determina no seu art. 40, § 2º que o Plano Diretor deve englobar todo o território do município de Lauro de Freitas/BA, embora se tenha a circunstância de um território quase 100% urbano em sua abrangência geográfica. Em síntese, tem-se um município com terras praticamente urbanas e uma configuração de grandes bairros periféricos com fisionomias diferenciadas entre o interior e o litoral praieiro do mesmo. Os rebatimentos urbanos acontecem na relação econômica dos setores produtivos, de forma endógena e não no modelo agroindustrial como na maioria dos 417 municípios baianos.



- **Mapa de Localização**

**Figura 01: Localização de Lauro de Freitas no Brasil**



Fonte: Google Maps. Acesso 07 Out. 2025

**Figura 02: Localização de Lauro de Freitas na Bahia**



Fonte: Google Maps. Acesso 07 Out. 2025

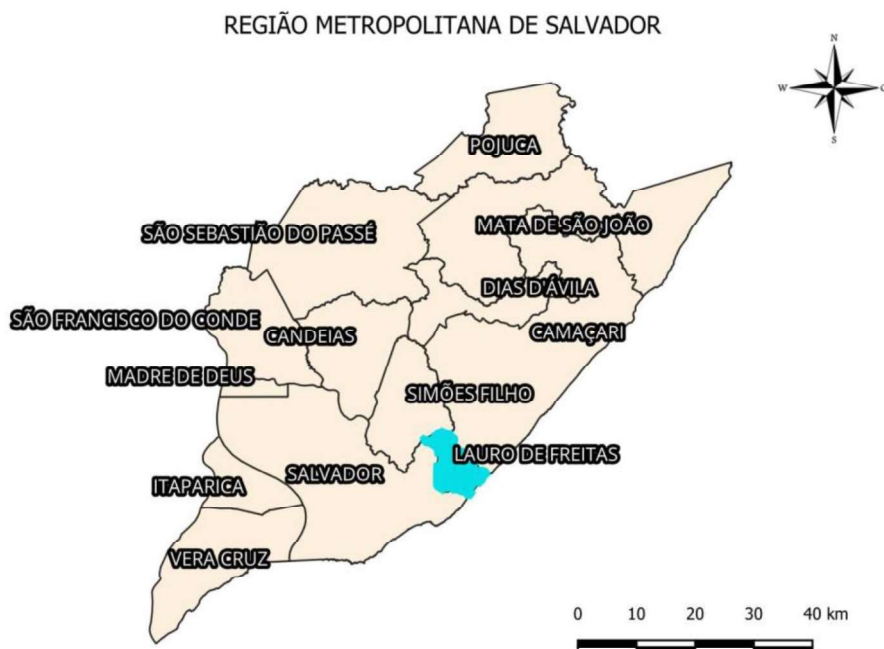




PREFEITURA  
**LAURO DE  
FREITAS**

Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas  
Estado da Bahia

**Figura 03: Limites do município na RMS**



Fonte: SEDUR - PMLF, 2025

**Figura 04: Mapa de Hidrografia**



Fonte: SEDUR - PMLF, 2025

**Rodovias que cortam o município de Lauro de Freitas:**

**BA- 099 (Estrada do Coco) e BA-526 (CIA / Aeroporto)**

## **7 DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

### **7.1 – Das Obrigações Técnicas e Operacionais**

#### **7.1.1 – Documentos Disponibilizados pela PMLF**

A Contratante disponibilizará aos interessados, documentos de real importância como fonte de consulta e referências para embasamento técnico na formulação das propostas, quando do Processo Licitatório, e para a condução dos trabalhos pela empresa contratada. A seguir são delineados esses documentos:

- Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM de Lauro de Freitas – 2008 (em vigor)
- Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM de Lauro de Freitas – Revisão e Atualização da versão 2008, em 2016/2018, mas não homologado e que se encontra Judicializado.
- Diagnóstico para o Plano Emergencial de Mobilidade Urbana de Lauro de Freitas – TTC / Junho/2025.

#### **7.1.2 – Documentos Indicados para Informações Referenciais de Consultas.**

A Contratante indica aos interessados a lista de documentos, abaixo referenciados, como sendo de grande importância como fonte de consulta para o desenvolvimento dos trabalhos de preparação das Propostas, bem como para a realização dos trabalhos objeto da contratação dos serviços.

- Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001).
- Resoluções do Conselho Nacional das Cidades.
- Política Nacional de Mobilidade.
- Política Nacional de Saneamento Básico.
- Política Nacional do Meio Ambiente.
- Política Nacional de Habitação
- Política Nacional da Saúde.
- Política Nacional de Educação.
- Política Nacional de Assistência Social.
- Diretrizes da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano.

**Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas  
Estado da Bahia**

- Relatório do Plano Estadual de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária – PLANEHAB, 2015.
- Estudo da Rede Urbana da Bahia (SEDUR, 2022).
- Perfil dos Municípios Brasileiros (IBGE).
- Banco de Dados Georreferenciados da SEI/SEPLAN – BA.
- Banco de Dados do IPEA.
- Minuta da Política Estadual de Desenvolvimento Urbano aprovada no âmbito do Conselho Estadual das Cidades (CONCIDADES)/2024.

## **7.2 – Das Obrigações Administrativas e Financeiras**

- Assegurar os recursos orçamentários e financeiros para custear o objeto contratado;
- Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da CONTRATADA;
- Verificar a conformidade do serviço executado com as especificações constantes neste Termo de Referência, para fins de aceitação;
- Exigir o cumprimento da obrigação assumida pela CONTRATADA;
- Proporcionar as condições necessárias para que a CONTRATADA possa cumprir o objeto desta contratação;
- Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela CONTRATADA, necessários à execução dos serviços contratados;
- Atestar a Nota Fiscal/Fatura correspondente ao serviço executado, por intermédio do servidor designado;
- Efetuar o pagamento à CONTRATADA no valor correspondente à prestação do serviço;
- Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura fornecida pela CONTRATADA, se incidentes;
- Designar representante para exercer a função de Gestor e Fiscal dos serviços contratados, e atestá-los;
- Notificar por escrito a Contratada, a respeito de qualquer irregularidade constatada;
- Submeter-se às demais obrigações e responsabilidades previstas pela Lei 14.133/2021 e demais legislações pertinentes;
- A CONTRATANTE não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela CONTRATADA com terceiros, ainda que vinculados à execução do objeto contratado, bem como por qualquer dano direto causado a terceiros em decorrência de ato da CONTRATADA, de seus empregados, prepostos ou subordinados;

## **8 DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

### **8.1 Das Obrigações Técnicas e Operacionais**

**A empresa contratada deverá desenvolver as seguintes atividades:**

- Diagnóstico técnico e participativo do município, abrangendo aspectos socioeconômicos, ambientais, urbanísticos, de infraestrutura, culturais, legais e institucionais, abordando o cenário atual do município e de sua sede..
- Estruturação de mecanismos de consulta popular.
- Promoção de Oficinas, Audiências Públicas e Consultas à população e aos seus segmentos sociais representativos.
- Cenário Propositivo - Desenvolvimento de diretrizes para mobilidade urbana, uso e ocupação do solo, habitação, infraestrutura e meio ambiente.
- Definição de áreas prioritárias para o desenvolvimento urbano e/ou zonas com restrição de ocupação e respectivos critérios;
- Revisão e/ou criação de normativas de ordenamento territorial.
- Macrozoneamento;
- Zoneamento Urbano, definindo parâmetros de uso e ocupação do solo e instrumentos de política urbana, aplicáveis;
- Partido Urbanístico;
- Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano, contendo a definição de ações e Investimentos para sua implementação.
- Plano de Bairro (Um a definir);
- Projetos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (dois a definir);
- Proposta de estrutura de gestão;
- Definição do perímetro urbano;
- Formulação do Plano Diretor e sua respectiva minuta de lei.
- Elaboração/Revisão da seguinte legislação, em consonância com o PDDU:
  - Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo – LOUOS;
  - Lei do Perímetro Urbano;
  - Lei de Zoneamento;
  - Lei de Parcelamento do Solo;
  - Código de Obras;
  - Código de Posturas / Polícia Administrativa;
  - Código de Meio Ambiente.

## **8.2 Das Obrigações Administrativas e Financeiras**

- Prestar o serviço conforme especificações deste Termo de Referência e demais documentos afins;
- Indicar preposto ou representante para regular contato e tratamento junto à CONTRATANTE;
- Cumprir a realização dos serviços contratados, bem como emitir Nota Fiscal;
- Encaminhar à CONTRATANTE a Nota Fiscal/Fatura correspondente aos produtos ou entrega dos objetos da contratação, conforme Cronograma estabelecido neste TR;
- Responder, obrigatoriamente, por todos os ônus decorrentes de possíveis demandas trabalhistas, civis ou penais, relacionadas à execução do Contrato, bem como pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, tributários e comerciais resultantes da contratação, bem como pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pela Administração;
- Relatar à CONTRATANTE, quando questionado por esta, toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da prestação dos serviços;
- Cumprir, além dos postulados legais vigentes no âmbito federal, estadual e municipal, as normas da CONTRATANTE;
- Fornecer em qualquer época, os esclarecimentos e as informações que venham a ser solicitadas pela CONTRATANTE, sobre os serviços contratados;
- Submeter-se às penalidades ou multas impostas pelos órgãos competentes, pelo descumprimento das disposições legais que regem a execução do objeto contratado, devendo, se for o caso, obter licenças, providenciar pagamentos de impostos, taxas e serviços auxiliares;
- Submeter-se às demais obrigações e responsabilidades previstas pela Lei Federal nº 14.133/2021 e demais legislações pertinentes;
- Alocar profissionais habilitados e com qualificação compatível com os serviços especificados neste TR;
- Prestar, sem ônus para a CONTRATANTE, os serviços necessários à correção ou revisão de falhas ou defeitos verificados nos trabalhos;

- Obedecer rigorosamente às especificações e o planejamento dos serviços, constantes deste Contrato, das diretrizes apresentadas pela CONTRATANTE;
- Comparecer às reuniões e diligências solicitadas pela CONTRATANTE, cujos custos com transporte, hospedagem, alimentação e outros já se consideram incluídos no preço dos serviços;
- A contratada será responsável por todos e quaisquer danos e/ou prejuízos que vier a causar a Contratante, por inadimplemento total ou parcial das obrigações assumidas, ficando desde já resguardado ao CONTRATANTE o DIREITO DE REGRESSO, nos termos do artigo 934 do Código Civil Brasileiro.

## **9 PREMISSAS**

A revisão e atualização do PDDM deverá ser realizada no prazo máximo de 12 (doze) meses ou 360 (trezentos e sessenta) dias, por uma equipe técnica multidisciplinar, com o acompanhamento da equipe gerencial do Executivo Municipal, garantindo sua participação em todas as etapas do processo.

Além disso, deverão ser respeitadas as demandas e propostas originárias do processo participativo desenvolvido com participação do município.

O desenvolvimento das atividades previstas deverá ser acompanhado pelo gestor do contrato e um fiscal de contrato, previamente designados, e por grupo técnico indicado e nomeado para essa finalidade, cabendo ao fim de cada atividade prevista, a avaliação dos produtos apresentados.

### **São premissas para a revisão do PDDM de Lauro de Freitas:**

- Realizar os serviços contratados, num prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados a partir da emissão da Ordem de Serviço.
- Ter como marco legal básico a legislação urbana e ambiental em nível federal e estadual.
- Elaborar instrumento normativo atual, ágil e operacional, que possibilite o ordenamento e direcionamento da expansão urbana, considerando as atividades atuais e potenciais.
- Enfatizar a importância da questão rural na dinâmica municipal.

- Buscar o desenvolvimento socioeconômico do município, assegurando a participação das representações institucionais e da sociedade civil no processo, para garantia da melhoria da qualidade de vida.
- Contemplar os investimentos previstos para a região.
- Focar na sustentabilidade socioambiental através da utilização nas construções de tecnologias, materiais e práticas ambientalmente sustentáveis, tanto para equipamentos urbanos quanto para as habitações de interesse social.

## **10 ETAPAS DE TRABALHO**

Durante o desenvolvimento das etapas de trabalho serão realizadas reuniões técnicas entre a contratada e a contratante para alinhamento, acompanhamento da evolução dos estudos, das propostas e produtos, bem como a indicação dos ajustes e providências, visando à mais perfeita execução dos serviços.

A Prefeitura Municipal apoiará todos os procedimentos necessários ao atendimento das exigências do Estatuto da Cidade, no que se refere à participação popular, audiências e reuniões públicas.

### **10.1 Etapa 1: Estruturação, Metodologia e Plano de Mobilização**

A estruturação consiste na mobilização, capacitação inicial da equipe municipal - com formação do Grupo Gerencial de Trabalho (GGT) do PDDU e a realização de reuniões de trabalho entre a equipe contratada e equipe municipal, para discussão do processo como um todo e o planejamento do levantamento das informações junto aos órgãos da administração pública, como: legislação, projetos, programas, estudos, análises, projeções e diretrizes relativas ao município de Lauro de Freitas.

Nessa Etapa ocorrerá o Lançamento Público do PDDU, correspondendo à abertura oficial dos trabalhos, pelo Poder Executivo Municipal, e apresentação à sociedade local, aos representantes do Legislativo, Judiciário e Ministério Público no Município, das atividades a serem desenvolvidas para a revisão e atualização do PDDM/PDDU-Lauro de Freitas.

Esse evento tem como finalidade a sensibilização e capacitação da população e lideranças comunitárias em relação ao PDDU e Estatuto da Cidade, divulgando seus instrumentos e potencialidades como ferramentas de planejamento e gestão urbana, além de apresentar a proposta metodológica para realização dos trabalhos.



## 10.2 Produtos

- **P1: Relatório de Metodologia**

A Metodologia irá definir os métodos de levantamento, sistematização e registro das informações municipais, a descrição das etapas do trabalho, os objetivos, produtos, equipe, prazos, cronograma.

A empresa deverá adotar uma abordagem participativa e interdisciplinar, garantindo ampla consulta pública e envolvimento dos diversos atores sociais. A metodologia deverá incluir:

- Levantamento de dados primários e secundários;
- Realização de reuniões técnicas e oficinas comunitárias;
- Uso de ferramentas de georreferenciamento e modelagem territorial;
- Articulação com as políticas setoriais do município;
- Elaboração de relatórios e materiais de divulgação.

O Relatório de Metodologia deverá detalhar a proposta metodológica aprovada, além da consolidação do Núcleo Gestor e material comprobatório da participação popular.

- **P2: Plano de Mobilização e Participação Social.**

A participação popular é obrigatória em todas as fases do Plano Diretor, envolvendo processos de incidência e controle social junto ao Executivo e Legislativo. O Estatuto da Cidade aponta os mecanismos de participação popular no Plano Diretor, conforme o § 4º do artigo 40, como ferramentas obrigatórias no processo de elaboração do Plano Diretor e na fiscalização de sua implementação em que os Poderes Legislativo e Executivo municipais, por sua vez, devem garantir:

- i. A promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- ii. A publicidade quanto às informações e aos documentos produzidos;
- iii. O acesso de qualquer interessado às informações e aos documentos produzidos.

Para a elaboração do PDDU é preciso um acompanhamento da população em todas as etapas previstas, garantindo a visão da sociedade nos processos de leitura do território, na visão de futuro e na definição das estratégias, bem como na pactuação dos instrumentos e na estruturação da gestão democrática que deverá ser realizada para sua implementação e posterior monitoramento.



**Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas  
Estado da Bahia**

É obrigação do Executivo e do Legislativo promover um processo democrático e participativo de elaboração e acompanhamento da implementação do PDDU, por meio de oficinas, seminários e audiências públicas, garantindo presença de agentes diversos da sociedade, em especial:

- Indivíduos ou grupos de indivíduos;
- Organizações e movimentos populares;
- Associações representativas das comunidades, tais como, associações comunitárias, federações de moradores, sindicatos, organizações não governamentais, associações de classe, coletivos;
- Redes e fóruns formados por cidadãos, movimentos sociais e organizações não governamentais, entre outros.

O Plano de Mobilização tem como meta principal a participação significativa da população, visando à democratização do processo de decisão e o fortalecimento do exercício da cidadania.

Para uma maior capilaridade e resultados efetivos, tornando a participação uma atividade contínua e cotidiana, a mobilização deve valer-se de um processo amplo de compartilhamento de ideias e difusão de informações; além de estabelecer estratégias que levem em conta o pluralismo de interesses, dando oportunidade para que diferentes grupos e setores da sociedade se façam representar.

Considerando a realidade socioeconômica e cultural local, o Plano de Mobilização Social deverá descrever os mecanismos e técnicas de construção coletiva a serem adotados; os instrumentos de registro, sistematização e aproveitamento das contribuições, críticas, opiniões, sugestões e propostas a serem realizadas pela população ou suas representações. Nesse viés, consideram-se as formas de organização social existentes e o mapeamento da organização da Gestão Pública atual; a formação do Grupo de Trabalho no âmbito da parceria: Casa Civil / SEDUR, dentro da Estrutura Administrativa da Prefeitura; o projeto de comunicação e a definição dos instrumentos de participação e capacitação da população interessada (Seminários, Oficinas Comunitárias e Audiências Públicas).

O mapeamento das formas de organização social existentes visa identificar as representações dos diversos atores sociais locais e setores produtivos, conselhos gestores e outras representações relevantes, com o intuito de aprimorar o conhecimento da realidade, conhecer o histórico das conquistas sociais, integrar e envolver a população local na elaboração e implementação do Plano, a fim de buscar melhores resultados na construção das intervenções propostas.

Quanto ao mapeamento da organização da Gestão Pública, este visa à identificação das representações dos diversos setores da gestão pública, em especial, a prefeitura e suas secretarias municipais, bem como outros entes governamentais que atuem no município, com o intuito de compreender a dinâmica da administração local.

A Formação do GGT – PDDU – Grupo Gerencial de Trabalho, uma vez estabelecida no âmbito interno da PMLF, será composta por técnicos da Casa Civil e da SEDUR, tendo como principais objetivos acompanhar as atividades desenvolvidas no âmbito da empresa contratada para a Revisão e Atualização do Plano Diretor, considerando a missão de aprofundar as discussões sobre questões prioritárias e proposições a serem tratadas pelo Plano, bem como difundir o conhecimento adquirido durante as atividades desenvolvidas pelo GGT.

**NOTA:**

O Plano de Comunicação visa ao compartilhamento das informações relacionadas com o escopo do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, de modo a deixar claro seus objetivos e buscar soluções conjuntas para os principais problemas locais. Para atingir o público-alvo, a comunicação deverá utilizar instrumentos de divulgação diversificados - cartilhas, boletins, cartazes, folders, carro de som, rádio, imprensa local, entre outros, conforme Resolução nº 25 do ConCidades. Imprescindível também o registro do processo participativo com Atas e Registros de Imagem (fotos e vídeos), incluindo coletânea de materiais de divulgação utilizados.

Os instrumentos de participação e capacitação da população interessada (seminários temáticos e oficinas de capacitação e nivelamento) objetivam propiciar o nivelamento das informações e capacitar os representantes da sociedade civil sobre os conteúdos básicos e dinâmicas essenciais do processo de Revisão e Atualização do PDDM/PDDU, com vistas a formar agentes multiplicadores, capazes de difundir o conhecimento apreendido e contribuir de forma efetiva com o processo de construção e implementação do Plano.

As Audiências Públicas visam a conferir legitimação ao processo de revisão e atualização do PDDM/PDDU, através de debates com os diversos segmentos da comunidade local sobre o conteúdo do Plano, em cada etapa do processo, requerendo divulgação prévia, ampla e disseminada das informações básicas sobre o conteúdo e locais dos eventos, objetivando garantir a efetiva participação da população e representações dos segmentos organizados.

O Plano de Mobilização deverá prever momentos, métodos, dinâmica, conteúdo e material das reuniões de validação; além de indicar a avaliação do processo participativo de forma a verificar o nível de participação da comunidade em cada etapa de Revisão e Atualização do PDDM/PDDU.

O cronograma de atividades a serem desenvolvidas visa à previsão de reuniões, debates, oficinas, e outros eventos, e deve ser compatível com o cronograma geral do PDDU, de modo a viabilizar a absorção das propostas da sociedade em cada etapa.

A elaboração do Plano de Trabalho e do Plano de Mobilização e Participação Social é de responsabilidade da empresa contratada, porém a execução do Plano de Mobilização e Participação Social será realizada com a participação da equipe técnica da Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas, após capacitação realizada pela empresa.

### **10.3 Etapa 2: DIAGNÓSTICO**

Trata-se de identificar e entender a situação do município - área urbana e área rural, seus problemas, conflitos e potencialidades. O diagnóstico da Cidade incide em diagnósticos técnicos e comunitários, que consistem na análise e sistematização de dados que possibilitem o entendimento da estrutura urbana atual e das tendências da dinâmica urbana do município, sob o olhar técnico e sob o olhar da população. As análises deverão envolver, além da sistematização de dados secundários, a coleta de dados primários, a percepção dos diversos atores, bem como estudos e projetos que interfiram na dinâmica urbana do Município, apresentadas nos **produtos P3, P4 e P5**:

- **P3: Diagnóstico Técnico (LEITURA TÉCNICA)**

É o diagnóstico do município, demonstrando a situação atual e tendências da dinâmica urbana. Consiste inicialmente do levantamento de dados e informações relacionadas às condicionantes e potencialidades territoriais físico-ambientais, à estrutura fundiária, à população, à infraestrutura, à legislação vigente, à dinâmica imobiliária, às atividades econômicas, às tendências e vocações para o desenvolvimento do município, à capacidade de atendimento dos equipamentos públicos existentes, entre outros.

Um dos objetivos do diagnóstico técnico é permitir ao gestor conhecer e mapear a realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade. O levantamento de informações deverá conter:

## **1. Aspectos Socioeconômicos e Popacionais:**

- Indicadores sociais, como Índice de Desenvolvimento Humano (IDH); níveis de renda da população permanente e flutuante, ressaltando-se as áreas de uso predominante habitacional por classe de renda; emprego formal e informal; índices de saúde e de educação do município.
- Identificação das principais fontes de trabalho, da população que recebe benefícios sociais, nível de emprego, informalidade, média e estratificação de renda.
- Atividades econômicas predominantes, e seus impactos sobre o ambiente natural e construído (potencial econômico da área).
- Informações sobre as potencialidades de absorção da mão de obra e da existência de programas de inclusão produtiva, urbano e rural, no município.

## **2. Infraestrutura: o Diagnóstico Técnico deve conter:**

- Levantamento da infraestrutura existente e projetada e dos planos e projetos de urbanização previstos.
- Levantamento e análise de dados sobre o abastecimento de água potável, energia elétrica, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, telefonia e banda larga, coleta e destinação de resíduos sólidos, serviços e equipamentos de educação, saúde, segurança pública, cultura, esporte e lazer e outros relevantes, informando a população atendida, o grau de eficiência, identificando as carências existentes e nível de atendimento à população.

**Os estudos relacionados à infraestrutura devem aprofundar, em especial, os seguintes aspectos:**

- a) Abastecimento de água e esgotamento sanitário – identificação da infraestrutura existente e prevista (projetos existentes de ampliação e/ou implantação dos sistemas), os níveis de cobertura e regularidade dos serviços, formas de abastecimento de água e de eliminação de esgoto sanitário.
- b) Pontos de poluição e perigo (pontos de lançamentos de esgotos não tratados, depósito de lixo, pedreiras, indústrias poluentes).
- c) Planos, projetos e propostas existentes – considerando a interface das ações propostas e eventuais impactos, tanto em relação aos aspectos físico-espaciais e ambientais como socioeconômicos na área objeto.

**Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas  
Estado da Bahia**

- d) O levantamento dos planos e projetos de urbanização previstos deve indicar a existência de planos e projetos habitacionais, de urbanização, equipamentos e parcelamento previstos para a área, o que poderá condicionar as decisões futuras de intervenção.
- e) O levantamento da situação dos logradouros e do transporte compreende a análise dos logradouros identificando a situação dos mesmos, a classificação da hierarquia viária e sua denominação.
- f) Além do destaque dos trechos problemáticos; pontos críticos de acidentes de trânsito; infraestrutura viária deficitária; deficiência no transporte coletivo rural e urbano; condições de segurança para a travessia de pedestres; condições das calçadas; condição de segurança para trânsito de ciclistas e problemas relativos à insuficiência do serviço de transporte; e situação dos pontos e abrigos.
- g) Drenagem e manejo de águas pluviais – infraestrutura existente, estudos propostos e ocorrência de eventos relacionados (planos e projetos existentes e obras em andamento e previstos)
- h) Mapeamento das áreas de risco;
- i) Identificação das áreas prioritárias de intervenção.

**Os estudos relacionados à situação fundiária, dos aspectos socioeconômicos e dos aspectos físico-ambientais devem aprofundar, em especial, os seguintes aspectos:**

- a) Áreas ocupadas X vazios urbanos.
- b) Áreas de preservação ambiental e áreas previamente estabelecidas em lei ou necessárias à proteção de mananciais.
- c) Esboço histórico da ocupação do território e sua dinâmica.
- d) Distribuição da população no território, inclusive com mapeamento da densidade populacional.
- e) Situação de propriedade (áreas públicas X privadas, domínios fundiários de acordo com o cartório de registro imobiliário).
- f) Áreas públicas com processo de ocupação irregular, de acordo com os usos (habitacional, comercial, industrial, de serviços, institucional, entre outros).
- g) Caracterização de conflitos de uso e ocupação do solo, e nos espaços ambientalmente protegidos e manchas de vegetação significativas, bem como nos núcleos urbanos, devendo ser observados os graus/níveis de pressão da ocupação urbana sobre os recursos naturais.

**Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas  
Estado da Bahia**

- h) Uso e ocupação do solo, contendo as tendências e vocações das áreas a serem ocupadas, levando em consideração o resgate e a valorização das áreas de proteção do manancial e das áreas de uso público, e espaços territoriais ambientalmente protegidos, manchas de vegetação etc.
- i) Leitura urbana do município contemplando a tipologia das edificações, delimitação dos loteamentos, Implantação das edificações nos lotes, as atividades desenvolvidas, número de pavimentos, densidade das habitações e intensidade de utilização dos lotes.
- j) Identificar as ocupações em áreas de riscos iminentes e das famílias ocupantes de áreas de risco (áreas inundáveis, áreas com alta declividade – acima de 30%, áreas sujeitas à erosão).
- k) Padrões de ocupação e situações irregulares dos núcleos populacionais, especialmente nos espaços protegidos.
- l) Identificação áreas ocupadas por povos tradicionais, indígenas, quilombolas, comunidade fundo e fechos de pasto.

**OBS.**

**O Diagnóstico Técnico deve também realizar uma leitura sobre a inserção do município na Rede Urbana da Bahia, analisando sua região de influência, polarização de cidades e contribuição para a rede.**

- **P4 – Diagnóstico Participativo (LEITURA COMUNITÁRIA)**

Para a realização do Diagnóstico Participativo, a empresa contratada deverá realizar uma capacitação técnica e metodológica para a equipe do município.

Um dos objetivos do diagnóstico comunitário é fortalecer o processo de envolvimento da comunidade e da administração municipal de forma a garantir o alcance dos objetivos e metas propostos pelo Plano Diretor e de criar as condições para um processo de planejamento participativo permanente.

O levantamento das informações e diagnóstico participativo da situação atual será realizado pela equipe da Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas em articulação com as representações dos diversos atores sociais locais e setores produtivos, conselhos gestores, e outras representações, como meio de integração e envolvimento dessa população, na busca por melhores resultados nas intervenções e no comprometimento dos agentes envolvidos.

Desse modo, sem renunciar às prerrogativas e responsabilidades constitucionais dos poderes públicos, deve ser ampliado o rol dos atores com voz e iniciativa no processo de elaboração, gestão e implementação do Plano. Nesse elenco de participantes devem figurar, além do poder Legislativo, organizações comunitárias e representantes de entidades com papel significativo na vida local, tendo como premissas a cooperação e corresponsabilidade.

O Diagnóstico Participativo deverá revisar os dados auferidos, além de adicionar e validar as informações levantadas no Diagnóstico Técnico. Além disso, este produto deve conter o levantamento das principais questões com o intuito de adquirir um conhecimento prévio das reivindicações, demandas, aspirações e expectativas da coletividade, no sentido de antever dilemas, perspectivas e potencialidades para balizar ações de elaboração do Plano.

Ao final do processo, o município validará o Relatório do Diagnóstico Participativo junto à empresa, para que seja subsídio ao processo de planejamento.

- **P5 - Cenário Atual:**

O produto do Cenário Atual é um retrato ou síntese da realidade atual do município, construído a partir da análise dos diagnósticos técnico e participativo. A sua leitura é de suma importância para o planejamento de cenários futuros.

O Cenário Atual deve apresentar, ainda, a consolidação das análises e discussões produzidas nos produtos: Diagnóstico Técnico e Diagnóstico Participativo, trazendo a sistematização e registro das informações e condições atuais do município.

#### **10.4 Etapa 3: PROPOSIÇÕES**

Esta etapa conta com o **P6 - Relatório de Proposições**, que se refere a um conjunto de orientações estratégicas para o desenvolvimento espacial e socioeconômico para fazer frente aos problemas e as questões levantadas nas etapas anteriores, devendo refletir a visão de futuro e proposições derivadas da participação da população no processo, construídos durante as atividades do Diagnóstico Participativo.

Após a identificação da situação futura desejada serão definidos os objetivos, diretrizes, estratégias e ações que irão compor o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.



**Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas**  
**Estado da Bahia**

O Relatório de Proposições deverá conter a indicação de diretrizes e medidas pertinentes ao Planejamento Territorial, em todas as suas dimensões, incluindo os instrumentos adequados para realizar as transformações necessárias e garantir a sua implementação e continuidade, bem como o delineamento das regras fundamentais do uso e da ocupação do solo.

Tais orientações deverão estar articuladas a um Planejamento Estratégico de desenvolvimento econômico, de modo que as diretrizes normativas do ordenamento territorial sejam acompanhadas por estratégias capazes de induzir a dinamização econômica, promover a qualificação urbana e assegurar a inclusão social, orientando a organização da cidade. O desenvolvimento físico-territorial será estruturado a partir dos seguintes subprodutos:

**P6.1 - Macrozoneamento Municipal:** Referência orientadora de usos predominantes do território do município;

**P6.2 - Modelo de Desenvolvimento Urbano:** Define a organização funcional do território e seus vetores de expansão e qualificação;

**P6.3 - Zoneamento Urbano:** Disciplina o uso e ocupação do solo das áreas urbanas do município com parâmetros e critérios coerentes com as especificidades locais; O Zoneamento deverá contemplar a aplicação dos instrumentos da Política Urbana previstos no Estatuto da Cidade, visando regularização fundiária, indução do desenvolvimento, controle da especulação e preservação ambiental.

**P6.4 - Partido Urbanístico:** Representa o conceito-síntese no planejamento urbano. Ele funciona como a ideia estruturadora que orienta a forma como a cidade deve se organizar e se desenvolver no futuro. É como um projeto conceitual da cidade, que articula, em um desenho coerente:

- sistemas estruturantes de mobilidade e infraestrutura;
- unidades de preservação ambiental e áreas de proteção;
- equipamentos sociais, culturais e de saúde necessários ao equilíbrio das funções urbanas;
- áreas e modelos propositivos de ocupação;
- espaços e projetos estratégicos.



**P6.5 - Projeto de Cidade:** Representa a expressão prospectiva da visão coletiva de futuro e do cenário desejado de estruturação territorial.

**P6.6 - Projetos Estratégicos:** Equipamentos, espaços públicos estruturantes ou iniciativas urbanísticas com capacidade de induzir transformações significativas na dinâmica territorial, promovendo dinamização social, ativação econômica, requalificação urbana e fortalecimento das centralidades locais.

Esses projetos são identificados e espacializados no Projeto de Cidade, compondo um conjunto articulado de intervenções que expressa o cenário desejado de médio e longo prazo para o Município.

O detalhamento de cada Projeto Estratégico deverá ser realizado no Plano de Bairro ou Plano Urbano Setorial correspondente, orientando diretrizes morfológicas, padrões de ocupação, qualificação dos espaços públicos, provisão de equipamentos coletivos e articulação com instrumentos de política urbana.

**P6.7 - Plano de Bairro (modelo para um território a definir):** O Plano de Bairro é o instrumento de detalhamento territorial e urbanístico em escala local, destinado a orientar a transformação, revitalização, qualificação e desenvolvimento de áreas específicas do Município, definidas a partir das diretrizes do Partido Urbanístico, do Projeto de Cidade e dos Projetos Estratégicos.

Constitui um desdobramento operativo do Plano Diretor, traduzindo suas diretrizes gerais em um plano mais elaborado e detalhado para o território, pactuado com a população local. O Plano de Bairro deverá:

- Especificar padrões e diretrizes urbanísticas, morfológicas e ambientais para o bairro ou setor urbano objeto do planejamento.
- Detalhar os parâmetros de uso e ocupação do solo, genéricos para uma zona, criando variações dentro dela que sejam mais adequadas ao desenho urbano, permitindo nuances, maximizando o potencial e mitigando impactos negativos de ocupações;
- Detalhar a implantação de infraestrutura urbana (viária, drenagem, saneamento, abastecimento, iluminação e conectividade).

- Propor a qualificação do sistema de espaços públicos (praças, parques, áreas verdes, frentes d'água, mobiliário e paisagismo).
- Identificar e propor a implantação e/ou requalificação de equipamentos sociais, culturais, educacionais, esportivos e de saúde.
- Articular o Uso e Ocupação do Solo com estratégias socioeconômicas, garantindo inclusão produtiva e desenvolvimento local.
- Integrar Projetos Estratégicos que possuam capacidade de induzir transformação territorial no bairro ou em sua área de influência.
- Conter modelos de intervenção física, incluindo desenhos urbanos, seções viárias, tipologias de ocupação e diretrizes de frentes construídas.
- Estabelecer um plano de ação, com metas, cronograma, estimativas de custos, fontes de financiamento e agentes responsáveis.
- Garantir processos participativos junto à comunidade, associações locais e demais atores envolvidos na dinâmica do território.

**P6.8 - Plano Estratégico:** Instrumento que articula o Planejamento Territorial ao Desenvolvimento Econômico, estabelecendo diretrizes, programas e ações capazes de orientar a transformação da cidade em um horizonte de médio e longo prazo.

Ele complementa o PDDU ao conectar as diretrizes espaciais do território a estratégias de dinamização econômica, fortalecimento de centralidades urbanas e promoção da inclusão produtiva, constituindo-se como referência para orientar investimentos públicos e privados.

Nesse sentido, o Plano Estratégico deverá identificar cadeias produtivas prioritárias, reconhecer vocações locais e oportunidades de economia urbana sustentável, bem como mapear polos e eixos de desenvolvimento, de modo a estruturar intervenções que estimulem a geração de emprego, renda, inovação e diversificação da economia urbana.

O produto deverá conter um Plano de Ação composto de projetos estratégicos priorizados, metas de curto, médio e longo prazo, fontes de financiamento, agentes responsáveis e indicadores de monitoramento.

## **10.5 Etapa 4: MODELAGEM JURÍDICA E INSTITUCIONAL.**

**P7 - Modelagem Institucional:** Deverá apresentar o sistema de gestão do Plano Diretor (planejamento permanente) e a relação com instâncias regionais de planejamento (planos e entidades regionais). O sistema de planejamento deverá incluir a participação da comunidade, conforme prevê o Estatuto da Cidade.

**P8 - Modelagem Jurídica:** Consiste na elaboração do conjunto de leis urbanísticas que regem o município: Lei do PDDU; Lei do Perímetro Urbano; Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo - LOUOS; Lei de Parcelamento do Solo, Código de Posturas e Polícia Administrativa e Código Municipal de Meio Ambiente.

As minutas de lei devem estar em conformidade com a técnica legislativa (conjunto de procedimentos e normas redacionais específicas) e devem ser tratadas de forma sistematizada, de modo a evitar conflitos e contradições entre os diversos dispositivos inseridos na redação do Plano Diretor e suas leis complementares.

O Projeto de Lei que irá dispor sobre o PDDU tem por objetivo ordenar adequadamente o território municipal.

É a partir dessa premissa que o texto deve ser elaborado e distribuído logicamente, trazendo uma linguagem clara nas suas diversas particularidades, apresentando, no mínimo, os seguintes conteúdos propositivos:

- Macrozoneamento Municipal.
- Zoneamento Urbano.
- Definição de zonas com restrição de ocupação e respectivos critérios.
- Definição de instrumentos de política urbana aplicáveis ao Município.
- Proposta de estrutura de gestão e monitoramento.
- Deverão estar anexos às minutas de lei, todos os mapas necessários ao perfeito entendimento das proposições e regras definidas na lei.

### **P8.1 - Minuta de Lei do Plano Diretor**

**P8.2 - Minutas da legislação complementar referente a:**

- Lei do Perímetro Urbano;
- Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo (LOUOS);
- Lei de Parcelamento do Solo;
- Código de Obras e Edificações
- Código de Posturas e Polícia Administrativa;
- Código de Meio Ambiente.

## **11 APRESENTAÇÃO DOS PRODUTOS**

Os produtos em formato digital devem ser entregues em 02 (duas) vias gravadas em meio magnético do tipo CD-ROM ou DVD não regravável. Estes arquivos devem ser gravados com extensão \*.pdf. Para todos os arquivos digitais devem ser entregues as versões nas suas extensões originais, sejam elas dxf, dwg, cdr, tif, jpg, ou qualquer outra utilizada para a elaboração dos desenhos, textos, imagens, perspectivas, mapas, gráficos, tabelas, etc.

Os produtos devem ser entregues sob a forma de relatórios digitais em versão preliminar e, após aprovação, em versão definitiva impressa em papel A4 (para parte textual) A3 e A2 (para a parte gráfica). Toda documentação deve ser encaminhada à Coordenação do Projeto. Na ocasião da assinatura do contrato, a empresa contratada firmará termo de compromisso de que todos os dados serão tratados dentro do mais absoluto sigilo.

Tabelas, quadros, gráficos e mapas devem obedecer às normas de apresentação da ABNT e normas de representação tabular do IBGE. Eles devem ser numerados, conter títulos completos e autoexplicativos com a indicação das suas respectivas fontes.

Todo o material cartográfico produzido pela empresa deve ser apresentado no Sistema de Referência Geodésico SIRGAS 2000 (EPSG 4674) e deve conter documentação com a descrição completa referente à elaboração dos arquivos e bases cartográficas produzidas.

Os mapas temáticos devem ser produzidos no software ArcGIS/ESRI, na versão 10.7.1 ou superior e entregues, para cada um dos mapas, o respectivo projeto (\*.mxd) com os layers e seus caminhos (data source) corretamente orientados.

No caso de arquivos matriciais (Imagens de satélite, Ortofotos, Imagens Georreferenciadas, entre outros) devem ser entregues em formato TIFF ou GeoTIFF. As tabelas de atributos dos layers, dados alfanuméricos e seus domínios devem compor o mesmo banco de dados e devem vir acompanhados dos respectivos dicionários de dados.

As apresentações que serão utilizadas para a condução das audiências públicas, seminários, reuniões de trabalho e demais reuniões ou oficinas devem ser elaboradas com o máximo de recursos gráficos e audiovisuais possíveis, como mapas, figuras, esquemas, croquis, fotos, etc.

Essas apresentações devem ser aprovadas pelo contratante.

A seguir é apresentado o Cronograma Físico, delineando as Etapas de Trabalhos para os 12 meses previstos, discriminando os Produtos de cada uma dessas etapas.

## 12 CRONOGRAMA

Os serviços deverão ser realizados de acordo com o seguinte cronograma:

ETAPAS	PERÍODO		Mês	Mês	Mês	Mês	Mês	Mês	Mês	Mês	Mês	Mês	Mês	Mês	Mês
	PRODUTO		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Etapa1: Planejamento do Trabalho	Plano de Trabalho – P1		P1												
	Plano de Mobilização e Participação – P2			P2											
Etapa 2: Diagnóstico	Diagnóstico Técnico – P3				P3										
	Diagnóstico Participativo* P4				P4										
	Cenário Atual – P5					P5									
Etapa 3: Proposição	Relatório de Proposições – P6							P6							
Etapa 4: Modelagem jurídica e institucional	Modelagem Institucional – P7									P7					
	Modelagem Jurídica – P8												P8		

### 13. DO PROCEDIMENTO DE JULGAMENTO

O julgamento das propostas observará a seguinte ordem de fases, em conformidade com o critério de julgamento **técnica e preço**, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e das disposições deste Edital:

#### 13.1. JULGAMENTO DAS PROPOSTAS TÉCNICAS

Nesta fase, serão analisadas e pontuadas exclusivamente as **propostas técnicas** apresentadas pelas licitantes, considerando-se os aspectos técnicos definidos neste Edital e em seus anexos, especialmente quanto à metodologia de execução, capacidade técnica, experiência profissional, qualificação da equipe e demais critérios objetivos previamente estabelecidos, sendo **vedada qualquer análise de preços** nesta etapa.

##### 13.1.1. Experiência da Empresa

Comprovação de aptidão da empresa para desempenho de atividade pertinente e compatível com o objeto da licitação, através de atestados fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, sobre o responsável técnico da empresa, devidamente registrado **no CREA ou CAU**, atendendo as especificações abaixo discriminadas:

- 13.1.1.1. Planejamento Urbano;
- 13.1.1.2. Planejamento Setorial (Meio Ambiente, Habitação, Saneamento, Mobilidade e Econômico, com foco no Turismo e Indústria);
- 13.1.1.3. Elaboração de Planos (*Masterplan* ou Plano de Bairro) e Projetos Urbanísticos.

##### 13.1.2. Equipe Técnica

A Contratada deverá dimensionar, a partir das responsabilidades técnicas necessárias para o desenvolvimento do escopo dos trabalhos previstos, Equipe Técnica que fará a execução das atividades, nos prazos estabelecidos.

A Contratada deverá apresentar um Profissional Coordenador, integrante da Equipe Técnica e com vínculo na empresa contratada que será responsável pelos trabalhos. Os profissionais que deverão compor a Equipe Técnica mínima, listados a seguir, deverão comprovar experiência através de atestado ou declaração fornecida por pessoas jurídicas de direito público, ou privado que comprove a realização de serviços pertinentes e compatíveis com o objeto da licitação.

A prova de vínculo do profissional Coordenador com a empresa licitante poderá ser feita através de um dos seguintes documentos:

- a) Contrato social e última alteração, se houver, para o caso de sócio;



b) Carteira de Trabalho e Previdência Social – CTPS, em nome do profissional, Livro de Registro de Funcionário, bem como a apresentação da GFIP (com a Relação dos Empregados);

**Deverá compor a equipe Técnica:**

- 1- **Coordenador Executivo:** Profissional Sênior do **Planejamento Urbano e Regional**, graduado há mais de 20 (vinte) anos em Arquitetura e/ou Urbanismo, possuir Mestrado relacionado ao tema do Planejamento Urbano e experiência em coordenação ou revisão/atualização de Planejamento territorial (Urbano e Setorial), programas e projetos urbanísticos.
- 2- **Coordenador Técnico:** Profissional Sênior do **Planejamento Urbano**, graduado há mais de 20 (vinte) anos em Arquitetura e/ou Urbanismo, possuir Mestrado relacionada ao tema do Planejamento Urbano e Territorial e experiência em coordenação de trabalhos de elaboração/revisão de Planos Diretores Urbanos e Regionais, Coordenação de Projetos e Planos Urbanísticos.
- 3- **Especialista em Urbanismo 1:** Profissional Sênior do **Urbanismo**, graduado há mais de 20 (vinte) anos em Arquitetura e/ou Urbanismo, com experiência em elaboração/revisão de Planos Diretores, planos, programas de desenvolvimento urbano e planejamento setorial.
- 4- **Especialista em Urbanismo 2:** Profissional Pleno do **Urbanismo**, graduado há mais de 10 (dez) anos, com experiência em elaboração/revisão de Planos Diretores e projetos de infraestrutura e urbanismo.
- 5- **Especialista em Infraestrutura:** Profissional Sênior em **Infraestrutura Urbana**, graduado há mais de 10 (dez) anos em Engenharia Civil ou Sanitária, com experiência em planos, programas e/ou projetos e infraestrutura urbana.
- 6- **Especialista em Economia:** Profissional Sênior em **Desenvolvimento Econômico**, graduação superior em Economia ou Administração, com o mínimo de 10 (dez) anos de exercício profissional e experiência em planejamento urbano, planejamento estratégico de cidades, economia urbana e regional e modelagem institucional de gestão territorial urbana ou setorial.
- 7- **Especialista em Turismo:** Profissional Sênior em **Planejamento Turístico**, graduação superior em Turismo ou Administração com ênfase em turismo, com o mínimo de 10 (dez) anos de exercício profissional e experiência em planejamento urbano e planejamento turístico.

- 8- Especialista Social:** Profissional Sênior em **Mobilização Social**, graduação superior em Sociologia, Assistência Social ou Comunicação Social, com o mínimo de 10 (dez) anos de exercício profissional e experiência em sociologia urbana e modelagem de motivação, mobilização e demais processos participativos de planejamento.
- 9- Especialista em Meio ambiente:** Profissional Sênior em **Planejamento Ambiental**, graduação superior em Engenharia Ambiental, Biologia, Ciências Ambientais ou Geografia, com o mínimo de 10 (dez) anos de exercício profissional e experiência profissional em planejamento urbano e planejamento ambiental.
- 10- Especialista em Legislação:** Profissional Sênior em Legislação Urbana e Ambiental, graduação superior em Direito, com o mínimo de 10 (dez) anos de exercício profissional e experiência profissional na elaboração de leis urbanísticas e ambientais.

Para cumprimento dos objetivos específicos deste Termo de Referência e desenvolvimento dos produtos exigidos, outros profissionais poderão, em momentos específicos do trabalho, ser inseridos na Equipe Técnica. Entretanto, destes profissionais não será exigida, na fase de licitação, a comprovação de experiência. Durante a execução do contrato, os profissionais indicados na proposta somente poderão ser substituídos por outros de igual ou superior qualificação técnica, devidamente comprovada, mediante prévia aprovação da Supervisão da Contratante.

Cada membro da equipe técnica de nível superior deverá apresentar declaração formal, concordando com sua indicação para participar dos trabalhos, com a comprovação de regularidade junto ao Conselho de Classe referente, se houver.

Já para a empresa, deve ser apresentada declaração afirmando que não haverá substituições na equipe técnica, salvo por solicitação ou em casos de força maior, quando a troca se dará por profissional de comprovada experiência, equivalente ou superior à do substituído, devendo ser submetido à prévia aprovação, o currículo profissional do substituto que pretenda incluir na equipe.

### **13.1.3. Plano de Trabalho**

O Plano de Trabalho permite que o executivo municipal avalie as qualidades técnicas da empresa, através da metodologia, organização e conhecimento sobre o objeto a ser licitado e deverá ser elaborado contendo os seguintes elementos:

**Conhecimento do Problema; Conceito e Metodologia; Plano de Execução** (cronograma físico, organograma, quadro de alocação de pessoal e fluxograma das atividades).

1. **Conhecimento do Problema** - objetiva demonstrar que a empresa tem pleno conhecimento dos trabalhos que se propõe a executar, devendo apresentar todos os dados específicos sobre o objeto da licitação, sobre o município, a cidade e a região beneficiada e suas características físicas, sociais, econômicas e ambientais, com base no exame dos elementos incluídos no Termo de Referência.
2. **Conceito e Metodologia** - descrever os conceitos básicos aplicados pela empresa, referentes ao planejamento urbano, e o método pelos quais as atividades serão desenvolvidas, em especial a participação social e a logística de execução, acentuando a adoção de modelos de metodologia compatíveis com as exigências da atualidade e dos avanços tecnológicos.
3. **Plano de Execução** - compreende todas as atividades inerentes aos serviços a serem realizados para consecução dos objetivos dessa licitação. Corresponde à descrição da estratégia definida pela empresa para a execução dos serviços, apoiada, sobretudo, em cronograma, fluxograma e organograma, **conforme roteiro abaixo discriminado:**
  - a) **Cronograma Físico** - compreende o cronograma detalhado de elaboração dos serviços e realização das audiências públicas, seminários e oficinas de capacitação, fazendo referência aos produtos a serem elaborados, indicando o início e conclusão de cada etapa às quais serão consideradas datas-marco. Deve ser apresentado também, o Cronograma de Permanência de Pessoal, considerando as atividades previstas nas diversas etapas e compatíveis com a equipe indicada e com os trabalhos a serem desenvolvidos.
  - b) **Organograma** - deve ser apresentada a equipe, com indicação e descrição das funções de cada cargo e dos seus titulares.
  - c) **Quadro de Alocação de Pessoal** – devem ser apresentadas as atividades com a definição dos profissionais que participam de cada uma delas e quantas horas cada profissional aloca em cada atividade.

- d) **Fluxograma das Atividades** – devem ser apresentados os elementos necessários para o completo entendimento do trabalho, contemplando as atividades a serem desenvolvidas, o cronograma físico, definindo assim, o fluxo das atividades contidas nos estudos, a partir das diretrizes gerais e específicas, definidas no Escopo dos Serviços.

#### **13.1.4. Critérios de Julgamento das Propostas**

##### **13.1.4.1. Da Proposta Técnica**

Na proposta técnica, a equipe técnica e experiência anterior da empresa a ser contratada, são os critérios para julgamento da proposta. O plano de trabalho será obrigatório, mas não será pontuado para evitar critérios subjetivos de avaliação.

A pontuação da Experiência Anterior da Licitante (EAL) possui peso 3,00 e a avaliação da Equipe Técnica (ET) possui peso 7,00.

#### **NOTA:**

A quantificação e a pontuação dos Atestados exigidos para demonstração da experiência anterior da licitante, bem como dos profissionais envolvidos nos trabalhos a serem desenvolvidos, ante o escopo exigido, foram definidas a partir do princípio da razoabilidade e do bom senso, considerando os aspectos quantificativos da aplicação prática dos conhecimentos inerentes ao âmago dos assuntos abordados, em suas diversas abrangências (regional, municipal e urbana).

No caso específico de um Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano ou Municipal, esses atestados devem apresentar compatibilidades com a natureza e frequência dessas aplicações, para a boa performance dos produtos solicitados e intrinsecamente ligados ao objeto da contratação.

#### **e) Experiência Anterior da Licitante (EAL) – Peso 3,00**

Objetiva comprovar a experiência anterior da empresa na execução de trabalhos de características, porte e prazos compatíveis com o objeto da presente licitação, mediante a apresentação de atestados fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, em nome da empresa, de seus sócios ou de seus responsáveis técnicos, acompanhados das respectivas CATs, abrangendo, especialmente, nas seguintes áreas: Planejamento Urbano, Planejamento Regional, Mobilidade Urbana, Habitação e Planos Socioambientais.

**Quadro de Critérios de Pontuação da Experiência Anterior da Licitante (EAL)**

<b>Experiência Específica</b>	<b>Nota Atestado</b>	<b>por</b>	<b>Pontuação Máxima</b>
Atestados relativos à elaboração de Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU, ou similar, elaborado após o Estatuto da Cidade (2001).	1,0		2,0
Atestados que comprovem experiência em planejamento regional.	1,0		2,0
Atestados que comprovem experiência em planejamento físico-territorial setorial (Meio Ambiente, Habitação, Saneamento, Mobilidade e Economia, com foco no Turismo e Indústria). Continuação:	1,0		4,0
Atestados que comprovem Elaboração de Planos Locais ( <i>Masterplan</i> ou Plano de Bairro) e Projetos Urbanísticos ou projetos de Urbanização (Infraestrutura Urbana   Drenagem Pluvial   equipamentos urbanos   sistema viário e Sinalização Viária   Ciclovias e calçadão   Urbanização de praças   Paisagismo).	1,0		2,0
<b>Pontuação Máxima</b>			<b>10,0</b>

**f) Experiência da Equipe Técnica (ET) – Peso 7,00**

Neste item, a empresa deve apresentar a relação nominal dos profissionais de nível superior com seus respectivos currículos acompanhados de autorização e indicação da função que lhe será atribuída na equipe e apresentação de atestados. A pontuação será definida de acordo com o quadro abaixo:

**Quadro de Pontuação da Equipe Técnica (ET)**

DISCRIMINAÇÃO	EXPERIÊNCIA (APRESENTAÇÃO DE ATESTADOS)	PONTUAÇÃO POR ATESTADO	PONTUAÇÃO MÁXIMA
<b>1. Coordenador Executivo</b>	Até 03 atestados; Coordenação de Planos Diretores Municipais (mais de 100.000 habitantes).	0,2	2,0
	Até 02 atestados; Coordenação de Planos Regionais.		
	Até 05 atestados; Coordenação de Planos Setoriais (Meio Ambiente, Habitação, Saneamento, Mobilidade e Economia, com foco no Turismo e Indústria).		
<b>2. Coordenador Técnico</b>	Até 02 atestados; Coordenação de Planos Diretores Municipais (mais de 100.000 habitantes).	0,2	1,6
	Até 02 atestados; Coordenação de Planos Regionais.		
	Até 04 atestados; Coordenação de Planos Setoriais (Meio Ambiente, Habitação, Saneamento, Mobilidade e Economia, com foco no Turismo e Indústria).		
<b>3. Especialista em Urbanismo 01</b>	Até 02 atestados; Elaboração ou Revisão de Planos Diretores Municipais (mais de 100.000 habitantes).	0,2	0,8
	Até 02 atestados; Elaboração de Planos Setoriais.		
<b>4. Especialista em Urbanismo 02</b>	Até 02 atestados; Elaboração ou Revisão de Planos Diretores Municipais (mais de 100.000 habitantes).	0,2	0,8
	Até 02 atestados; Elaboração de Projetos de infraestrutura e urbanismo.		

**Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas**  
**Estado da Bahia**

<b>5. Especialista em Infraestrutura Urbana</b>	Até 02 atestados; Elaboração ou Revisão de Planos Diretores Municipais (mais de 100.000 habitantes).	0,2	0,8
	Até 02 atestados; Elaboração Planos, Programas e/ou Projetos e infraestrutura urbana.		
<b>6. Especialista em Economia</b>	Até 01 atestado; Elaboração ou Revisão de Planos Diretores Municipais (mais de 100.000 habitantes).	0,2	0,8
	Até 01 atestado; Elaboração de Planos Estratégicos de Cidades.		
	Até 02 atestados; Elaboração de Planos de Desenvolvimento Econômico Regional (foco em turismo e indústria).		
<b>7. Especialista em Turismo</b>	Até 02 atestados; Elaboração ou Revisão de Planos Diretores Municipais (mais de 100.000 habitantes).	0,2	0,8
	Até 02 atestados; Elaboração de planos, programas e/ou projetos de desenvolvimento turístico.		
<b>8. Especialista Social</b>	Até 02 atestados; Mobilização Social para Planos Diretores Municipais (mais de 100.000 habitantes).	0,2	0,8
	Até 02 atestados; Mobilização para planos, programas e/ou projetos e infraestrutura urbana.		
<b>9. Especialista em Meio ambiente</b>	Até 02 atestados; Elaboração ou Revisão de Planos Diretores Municipais (mais de 100.000 habitantes).	0,2	0,8
	Até 02 atestados; Elaboração planos, programas e/ou projetos de meio ambiente.		



**Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas  
Estado da Bahia**

10. Especialista em Legislação	Até 02 atestados; Elaboração de Lei de Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.	0,2	0,8
	Até 01 atestado; Elaboração Legislação Urbanística Complementar.		
	Até 01 atestado; Elaboração Legislação Ambiental.		
Pontuação Máxima			10,0

**Cálculo da Nota da Proposta Técnica:**

A nota da Proposta Técnica (NT) deve ser a média ponderada das notas atribuídas aos itens Equipe Técnica (ET) e Experiência Anterior da Licitante (EAL) conforme critérios definidos para cada item, expressos na fórmula a seguir apresentada.

A aproximação será de duas casas decimais. Será utilizada a seguinte fórmula de cálculo:

$$NT = \frac{\{(EAL \times 3) + (ET \times 7)\}}{10}$$

Onde:

NT = Nota Técnica da Proposta em Avaliação

EAL = Nota atribuída à experiência anterior de serviços da empresa

ET = Nota atribuída ao acervo técnico da equipe técnica

Sendo a nota máxima admitida:

$$NT_{(máx)} = \frac{(10) \times 3 + (10) \times 7}{10} = 100$$

**13.2. JULGAMENTO DAS PROPOSTAS DE PREÇOS**

Concluída a fase de julgamento técnico, serão abertas e analisadas **exclusivamente as propostas de preços** das licitantes que tenham obtido a classificação técnica mínima exigida, procedendo-se à atribuição da respectiva pontuação, conforme os critérios definidos neste Edital.

Para a avaliação das propostas de preço, sugere-se:

$$NP = \frac{MP \times 10}{VPP}$$

Onde:

NP = Nota da Proposta de Preço Total

MP = Menor Preço Total entre os preços apresentados pelas licitantes

VPP = Valor do Preço Total, apresentado na Proposta.

**Atribui-se nota máxima 10 (dez) à licitante que apresentar o menor preço total.**

Na formulação das propostas de preços, os licitantes devem considerar que os preços propostos compreendem todos os custos diretos e indiretos para execução dos serviços, inclusive despesas com "know-how", "royalties", ensaios, divulgação e quaisquer outros encargos que incidam sobre os serviços, de modo que os mesmos se constituam na única remuneração pelos serviços contratados.

### **13.3 JULGAMENTO E NOTA FINAL (Nota Técnica e Nota de Preços)**

A classificação das empresas dar-se-á de acordo com a média ponderada das notas obtidas na Proposta Técnica e na Proposta de Preços, de acordo os critérios estabelecidos.

A Nota da Proposta Técnica (NT) e a Nota da Proposta de Preços Total (NP) no seu julgamento terão os seguintes pesos:

NT = Nota Técnica = 7

NP = Nota de Preços = 3

A Nota Final será calculada pela média ponderada das notas obtidas nas propostas técnica e de preços, de acordo com a fórmula abaixo:

$$NF = \frac{(NT \times 7) + (NP \times 3)}{10}$$

A empresa vencedora será escolhida pelo critério da maior Nota Final obtida. Os demais serão classificados de acordo com a ordem decrescente da Nota Final.

### **13.4 PONDERAÇÃO ENTRE TÉCNICA E PREÇO**

Após a apuração das pontuações técnica e de preço, será realizada a **ponderação das notas**, de acordo com os pesos estabelecidos no Edital, para fins de obtenção da **classificação final das propostas** e identificação da proposta mais vantajosa para a Administração.

### **13.5 HABILITAÇÃO**

Encerrada a fase de julgamento e classificação das propostas, será realizada a **verificação da documentação de habilitação** exclusivamente da licitante classificada em primeiro lugar, abrangendo a habilitação jurídica, a regularidade fiscal e trabalhista, a qualificação econômico-financeira e os demais requisitos legais e editalícios.

#### **13.5.1 Dos Documentos de Habilitação**

##### **i. HABILITAÇÃO JURÍDICA**

Para fins de habilitação jurídica, os licitantes deverão comprovar sua existência legal e capacidade para contratar com a Administração Pública, mediante a apresentação de documentação solicitada neste item, cabe salientar que, os documentos apresentados deverão estar em nome da licitante responsável pelo contrato com o número de inscrição no CNPJ e endereço respectivo;

Assim sendo, solicita-se:

- a) Registro comercial, no caso de empresa individual;
- b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais e no caso de sociedade por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus atuais administradores;
- c) Inscrição do ato constitutivo no caso de sociedades civis, acompanhada de documentação que identifique a Diretoria em exercício;
- d) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente.
- e) Deverá estar prevista no Estatuto ou Contrato Social da licitante a autorização para empreender atividades compatíveis com o objeto desta Licitação.

##### **ii. DA REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA**

- a. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto desta licitação.
- b. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante certidão conjunta expedida pela RFB/PGFN, referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social.

**Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas  
Estado da Bahia**

- c. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual, mediante Certidão Negativa de Tributos Estaduais ou Certidão Positiva com efeito negativo, expedida pela Fazenda Estadual ou Certidão de Não Contribuinte.
- d. Prova de regularidade com a Fazenda Pública Municipal da sede da licitante, mediante Certidão Negativa de Tributos Municipais ou Certidão Positiva com efeito negativo, expedida pela Fazenda Municipal, da sede da licitante ou certidão de não Contribuinte.
- e. A Prova de Regularidade para com a Fazenda Municipal deverá ser atendida pela apresentação da Certidão Negativa de Tributos ou Positiva com efeitos de Negativa de tributos municipais da sede da licitante.
- f. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, por meio de Certificado de Regularidade de Situação do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS.
- g. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho (TST), da sede da licitante, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 01/05/1943, e instituída pela Lei nº 12.440, de 07/07/2011.
- h. Caso o objeto contratual venha a ser cumprido por filial da licitante, os documentos exigidos neste item também deverão ser apresentados pela filial executora do contrato, sem prejuízo para a exigência de apresentação dos documentos relativos à sua matriz.

Estando a documentação de habilitação da licitante completa, correta, com observância de todos os dispositivos deste Edital e seus Anexos o Pregoeiro considerará a proponente habilitada para as demais fases do Certame.

**iii. HABILITAÇÃO SOCIOECONÔMICA (ECONÔMICO-FINANCEIRA)**

- a) Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis dos 02 (dois) últimos exercícios sociais, já exigíveis, na forma da lei, comprovando a boa situação financeira da licitante, podendo ser atualizado por índices oficiais na hipótese de encerrados a mais de 3 (três) meses da data de sua apresentação, vedada a substituição por Balancetes e Balanços provisórios.
  - Balanço patrimonial dos 02 últimos exercícios sociais;
  - Demonstração de Resultado dos Exercícios;
  - Assinado pelo contador e representante legal da empresa;
  - Termo de Abertura e do Termo de Encerramento do Livro Diário;
  - Registrado na Junta Comercial.
- b) Apresentar Certidão de concordata e falência, expedida pelo distribuidor da sede do licitante, devidamente válida à data da sessão.

**Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas**  
**Estado da Bahia**

- c) Certidão negativa de recuperação judicial ou extrajudicial expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica.
- d) Nas hipóteses em que a certidão encaminhada for positiva, deve a licitante apresentar comprovante da homologação/deferimento pelo juízo competente do plano de recuperação judicial/extrajudicial em vigor.
- e) Para o caso de empresas em recuperação judicial: Ter ciência de que no momento da assinatura do Instrumento Contratual deverá apresentar cópia do ato de nomeação do administrador judicial ou se o administrador for pessoa jurídica, o nome do profissional responsável pela condução do processo e, ainda, declaração, relatório ou documento equivalente do juízo ou do administrador, de que a LICITANTE está cumprindo o plano de recuperação judicial;
- f) Para o caso de empresas em recuperação extrajudicial: estar ciente de que no momento da assinatura do Instrumento Contratual deverá apresentar comprovação documental de que está cumprindo as obrigações do plano de recuperação extrajudicial.
- g) Apresentação de índice de capital social de no mínimo 10% do valor total

LG	Ativo Circulante + Realizável a Longo Prazo	= ou
=	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	>1,0
SG	Ativo Total	= ou
=	Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	>1,0
LC	Ativo Circulante	= ou
=	Passivo Circulante	>1,0

estimado nesta licitação.

A boa situação financeira da empresa será avaliada pelos Índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), maiores que 1,0 (um), resultantes da aplicação das fórmulas abaixo, com valores extraídos de seu Balanço Patrimonial, não sendo admitida a apresentação de fórmulas diversas das abaixo indicadas:

**iv. OUTROS DOCUMENTOS:**

- a) Declaração formal em papel timbrado do licitante, assinada pelo responsável legal da empresa emitida pela Licitante de que os equipamentos necessários para execução do Serviço de que trata o objeto desta licitação estarão disponíveis e em perfeitas condições de uso por ocasião de sua utilização.
- b) Declaração formal em papel timbrado do licitante, assinada pelo responsável legal da empresa emitida pela Licitante informando a Inexistência de Fato Superveniente Impeditivo à Habilitação.

**Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas**  
**Estado da Bahia**

- c) Declaração formal em papel timbrado do licitante, assinada pelo responsável legal da empresa emitida pela Licitante, informando que estão em cumprimento as normas da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - Lei n. 13.709/2018.
- d) Declaração formal em papel timbrado do licitante, assinada pelo responsável legal da empresa emitida pela Licitante, informando de que está ciente com as condições contidas no Edital e em seus anexos, bem como de que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos no Edital e que sua proposta está em conformidade com as exigências do instrumento convocatório;
- e) Para fins do disposto no inciso VI do art. 68 da Lei nº 14.133/2021, apresentar declaração formal em papel timbrado do licitante, assinada pelo responsável legal da empresa emitida pela Licitante, que não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 (dezesesseis) anos, salvo menor, a partir de 14 (quatorze) anos, na condição de aprendiz, nos termos do inciso XXXIII, do art. 7º da Constituição Federal;
- f) Declaração formal em papel timbrado do licitante, assinada pelo responsável legal da empresa emitida pela Licitante, de que não possui, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observado o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III, do art. 5º da Constituição Federal;
- g) Que a proposta apresentada para esta licitação foi elaborada de maneira independente;
- h) Que aceita as condições estipuladas neste Edital; que executará os serviços de acordo com as diretrizes e normas técnicas adotadas pela Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas; que obedecerá às ordens expedidas pela Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas durante a execução dos serviços e que entre seus diretores, gerentes, sócios e demais profissionais não figuram servidores ou dirigentes de órgão ou entidade da Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas.
- i) **DECLARAÇÃO** formal em papel timbrado do licitante, assinada pelo responsável legal da empresa emitida pela Licitante, que nos preços propostos estão inclusas todas as parcelas relativas aos custos da prestação dos serviços, incluindo também as despesas com alimentação, transporte e hospedagem dos funcionários da empresa, assim mão-de-obra, salários, encargos sociais para-fiscais, trabalhistas, seguros, transportes, tributos, despesas diretas e indiretas, não cabendo quaisquer reclamações posteriores; constituindo-se, portanto, na única remuneração devida pelo contratante para execução completa do Instrumento Contratual.
- j) **DECLARAÇÃO** formal em papel timbrado do licitante, assinada pelo responsável legal da empresa emitida pela Licitante informando Instituição Financeira (Banco), número da Agência e número da Conta Corrente, cuja titularidade seja da empresa licitante, onde deverão ser efetuados os pagamentos, caso venha a ser Vencedora da Licitação;

**Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas  
Estado da Bahia**

- k) DECLARAÇÃO formal em papel timbrado do licitante, assinada pelo responsável legal da empresa emitida pela Licitante informando endereço eletrônico (e-mail) para fim exclusivo de comunicação entre as partes, dispensando-se comunicação mediante correspondência física, se responsabilizando pela manutenção e funcionamento do endereço eletrônico fornecido.

As declarações mencionadas serão visualizadas pelo Agente de Contratação, na fase de habilitação, quando serão anexadas aos autos do processo, não havendo necessidade de envio por meio de e-mail, sendo este anexado no sistema eletrônico de licitações, juntamente com os documentos de habilitação jurídica, fiscal, socioeconômica e trabalhista.

### **OBSERVAÇÕES IMPORTANTES**

1. Sob pena de inabilitação, os documentos apresentados deverão estar em nome do licitante, indicando o número do CNPJ e endereço, respectivos:
2. Se o licitante for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz; ou
3. Se o licitante for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto aqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.
4. Os documentos assinados eletronicamente com certificação da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil não necessitam de reconhecimento de firma, por garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica.

### **14. DO GERENCIAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO**

A Secretaria demandante será a responsável pela fiscalização e gerenciamento do Instrumento Contratual, conforme Portaria SEDUR nº 001, de 20 de março de 2025, na identificação dos servidores abaixo:

**GERENCIAMENTO:** Para os quantitativos referentes à Secretaria demandante, será responsável pelo gerenciamento o servidor ÍCARO ARGOLO FERREIRA, matrícula nº: 121121. Havendo necessidade de substituição, será o gestor substituto do contrato o Sr. JORGE DE OLIVEIRA BOUREAU, matrícula nº: 123211-7.

**FISCALIZAÇÃO:** Para os quantitativos referentes à Secretaria demandante, será responsável pela fiscalização do Contrato o Sr. BRUNO COSTA DA SILVA, matrícula nº 123226-6. Havendo necessidade de substituição, será a fiscal substituta do contrato a Sr.<sup>a</sup> ELIANA SANTOS DE SOUZA, matrícula nº: 078877-5



## **15. DO CONTRATO E DA VIGÊNCIA**

O Instrumento Contratual, terá prazo de vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data da sua última assinatura. Podendo ser prorrogado, na forma da Lei nº 14.133/2021.

Os prazos de execução dos serviços, serão em conformidade com o estabelecido pela PMLF a cada Ordem de Serviço expedida, as quais serão emitidas pela Secretaria demandante.

A prestação do serviço da presente licitação será formalizado, mediante Termo de Contrato, a ser assinado pelas partes, devendo ser observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/21.

O contrato decorrente da presente licitação a ser assinado com o licitante vencedor terá o seu prazo de vigência contado da data da assinatura do instrumento contratual de 12 (doze) meses, ou ao término da prestação total dos itens cotados, prevalecendo o que ocorrer primeiro, podendo, ainda, ser prorrogado ou aditivado, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21.

Os quantitativos do Contrato a ser celebrado poderão ser alterados, observando-se os limites previstos no § 1º do artigo 124 da Lei Federal nº 14.133/21.

O licitante Vencedor terá o prazo de 03 (três) dias úteis, a contar do recebimento da convocação da Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas, para assinar o Contrato, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/21.

Para que ocorra a assinatura do Contrato em conformidade com o determinado na legislação específica, o licitante Vencedor deverá apresentar os documentos, abaixo relacionados devidamente vigentes:

- a) prova de regularidade com a Fazenda Federal (Tributos e Dívida Ativa da União), Estadual e Municipal, sendo as duas últimas do domicílio ou sede do licitante;
- b) prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei, através de apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS - CRF; e
- c) prova de Regularidade perante a Justiça do Trabalho mediante a apresentação da Certidão de Débitos Trabalhistas (CDT).

A não manutenção das condições de habilitação consignadas neste Edital, que será verificada por meio de novas consultas a todas as certidões, a fim de obter as mais atualizadas, à época da emissão da Nota de Empenho e/ou assinatura do Contrato, e/ou a recusa em assinar o Contrato e/ou retirar a Nota de Empenho, implicará decadência do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/21, facultando à Administração chamar o próximo licitante melhor classificado, para a assinatura do Contrato e a retirada da Nota de Empenho, ou revogar a licitação, sem prejuízo das multas previstas no Edital, e das demais cominações legais.

## **16. DO PAGAMENTO**

### **16.1 VALOR ESTIMADO**

Com fundamento no preço médio calculado entre os apresentados pelas empresas possuidoras de expertise em planejamento urbano, através de cotação realizada junto ao mercado nacional e estadual, o custo base estipulado para o serviço é de R\$2.978.966,66 (DOIS MILHÕES E NOVECENTOS E SETENTA E OITO MIL E NOVECENTOS E SESSENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E SEIS CENTAVOS),

Esse valor inclui todas as despesas diretas e indiretas necessárias à completa prestação dos serviços, a exemplo de materiais, força de trabalho, equipamentos, transporte, hospedagens, instrumentos, taxas, impostos, seguros e contribuições sociais, trabalhistas e previdenciárias.

### **16.2 FORMA DE PAGAMENTO**

A CONTRATADA emitirá Nota Fiscal/Fatura dos serviços efetivamente prestados e devidamente documentados, observadas as condições para o pagamento dos preços contratados, para o valor total estimado de R\$ 2.978.966,66 (DOIS MILHÕES E NOVECENTOS E SETENTA E OITO MIL E NOVECENTOS E SESSENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E SEIS CENTAVOS), conforme previsão das etapas contidas no item 11 deste Termo de Referência.

O pagamento ficará condicionado à inexistência de impedimentos no SICAF e à regularidade fiscal e trabalhista da contratada, bem como à comprovação da execução satisfatória dos serviços. As notas fiscais terão um prazo de até 30 (trinta) dias úteis para serem devidamente pagas.

O pagamento será realizado mediante aprovação dos produtos, conforme Cronograma abaixo:

Período	Produto	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4
Mês 01	P1	5,00%			
Mês 02	P2	8,00%			
Mês 03	P3		8,00%		
Mês 04	P4		8,00%		
Mês 05	P5		8,00%		
Mês 06	P6 (1, 2 e 3)			9,00%	
Mês 07	P6 (4, 5 e 6)			9,00%	
Mês 08	P6 (7)			9,00%	
Mês 09	P6 (8)			9,00%	
Mês 10	P7				9,00%
Mês 11	P8 (1)				9,00%
Mês 12	P8 (2)				9,00%
<b>TOTAL: 100,00%</b>		<b>13,00%</b>	<b>24,00%</b>	<b>36,00%</b>	<b>27,00%</b>

### 16.3 PARÂMETROS DE APROVAÇÃO DOS PRODUTOS APRESENTADOS

Nos valores a serem pagos pelos Produtos apresentados, os serviços solicitados e detalhados em cada etapa dos trabalhos deverão estar compatíveis com os aspectos e princípios definidos e contextualizados nos seus respectivos conteúdos, constantes no item 9.1.1 – Produtos, entre as páginas 23 e 37 deste TR, cujas condicionantes são a seguir discriminadas:

- Atende **integral e satisfatoriamente** aos aspectos e particularidades intrinsecamente ligados ao conteúdo da tarefa – **Aprovado e liberado o pagamento**
- Atende **parcialmente** aos aspectos e particularidades intrinsecamente ligados ao conteúdo da tarefa – **Condicionada sua Aprovação e liberação do pagamento à complementação e ajustes.**
- **Não atende** aos aspectos e particularidades intrinsecamente ligados ao conteúdo da tarefa – **Reprovado e sugerido a reformulação do seu conteúdo** e só libera o pagamento após nova apresentação e aprovação.

## **17. DO REAJUSTE E DA ATUALIZAÇÃO FINANCEIRA**

O valor do Instrumento Contratual poderá ser reajustado, através de acordo entre as partes, a cada 12 (doze) meses, a partir da data de sua assinatura, tomando-se por base a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA ou, na sua falta, de acordo com o índice que legalmente vier a lhe substituir.

O prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços ou de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, conforme incisos, X e XI do art. 92, será de 60 dias corridos.

## **18. DOS ADITIVOS**

Fica vedada a celebração de termos aditivos ao Instrumento Contratual, exceto se verificada uma das seguintes hipóteses:

- a) Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, devido a caso fortuito ou força maior.
- b) Caso fortuito ou força maior que possam ser objeto de cobertura de seguros oferecidos no Brasil à época de sua ocorrência.
- c) Necessidade de alteração do projeto ou das especificações para melhor adequação técnica aos objetivos da contratação, a pedido da Administração Pública, desde que não decorrentes de erros ou omissões por parte da Contratada, observados os limites previstos no artigo 125 da Lei nº 14.133/2021.
- d) Alterações por necessidade de adequações técnicas do Projeto contratado poderão acarretar acréscimos contratuais apenas se decorrerem de fatos supervenientes à elaboração da proposta, como alterações normativas e indisponibilidade de materiais no mercado.
- e) A assinatura do Instrumento Contratual implica a concordância da Contratada com a adequação de todos os projetos anexos ao instrumento convocatório a que se vincula este ajuste, a qual aquiesce que eventuais alterações quantitativas ou qualitativas que decorram de erros, falhas ou omissões em qualquer das peças, orçamentos, plantas, especificações, memoriais e estudos técnicos dos projetos não serão causa de qualquer forma de acréscimo de valor ao Instrumento Contratual.

## **19. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

O licitante ou a contratada será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

- a) dar causa à inexecução parcial do contrato;
- b) dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) dar causa à inexecução total do contrato;

**Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas**  
**Estado da Bahia**

- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- i) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/13.

Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas neste Edital as seguintes sanções:

- a) advertência por escrito;
- b) Multa moratória de 0,25 % (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor global do Contrato, por dia de atraso, aplicável até o 20º (vigésimo) dia, configurando a inexecução parcial do objeto;
- c) Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor global do Contrato, a partir do 21º (vigésimo primeiro) dia, o que poderá ocasionar a rescisão do Contrato, sem prejuízo das demais penalidades previstas na Lei nº 14.133/21.
- d) impedimento de licitar e contratar;
- e) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

A sanção prevista no item alínea a, poderá ser aplicada cumulativamente com as alíneas b e c, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

A multa, aplicada após regular processo administrativo, será descontada dos pagamentos eventualmente devidos ou ainda, quando for o caso, cobrada judicialmente.

Não será aplicada multa se, comprovadamente, o atraso na prestação do serviço advier de caso fortuito ou motivo de força maior.



**Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas  
Estado da Bahia**

Da sanção aplicada caberá recurso, no prazo de 5 (cinco) dias úteis da notificação, à autoridade superior àquela que aplicou a sanção.

A autoridade competente poderá, motivadamente e presentes razões de interesse público, atribuir ao recurso interposto eficácia suspensiva.

## **20. CESSÃO DE DIREITOS**

No preço a ser pago pelos serviços se inclui a remuneração pela cessão dos direitos patrimoniais relativos à utilização da concepção intelectual em que se fundam os serviços, inclusive dos direitos relativos aos estudos, análises, peças gráficas, levantamentos, relatórios, diagnósticos, projetos ou quaisquer criações elaboradas pela empresa contratada para embasamento e prestação dos mesmos serviços.

Lauro de Freitas, 23 de Janeiro de 2026

Luiz Cezar Mesquita Baqueiro

**Arquiteto e Urbanista**

CAU – A1592564