



# CÂMARA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

Wagner Luiz Bevilacqua, 35 – Bairro Guembê - CEP: 13290-000 – Louveira –São Paulo - www.louveira.sp.leg.br- Fone: (19) 3878-9420

## TERMO DE REFERÊNCIA

**OBJETO:** Contratação de empresa de engenharia ou arquitetura ou profissional qualificado, para elaborar Anteprojeto, contemplando estudos de viabilidade e programa de necessidades para obra de edificação na sede da Câmara Municipal de Louveira, de acordo com o estabelecido neste termo de referência.

**JUSTIFICATIVA:** O prédio da Câmara Municipal de Louveira necessita de obra e serviços de engenharia para atender as mudanças nas exigências do uso atual. É necessário realizar um estudo de viabilidade e programa de necessidade por uma equipe de especialistas multidisciplinar nas condições físicas e operacionais do prédio com vistas a utilização mais adequada ao atual número de vereadores e servidores que aumentaram desde a entrega do prédio. O anteprojeto possibilita a visão global do empreendimento. Seu conteúdo mínimo é apresentado no inciso XXIV do artigo 6º da Lei Federal nº 14.133/21 e também pode se referenciar na Orientação Técnica OT IBR 06/2016 – Anteprojeto de Engenharia, do IBRAOP. Em síntese, com o Anteprojeto, você consegue criar uma estimativa mais precisa de custos e prazos para a obra. Isso inclui a previsão de materiais, mão de obra e eventuais imprevistos que possam surgir. Esse levantamento é fundamental para encontrar um orçamento assertivo e, em tese, minimiza eventuais imprevistos que possam surgir, além de ajudar a definir se o cronograma proposto é realista. Além disso, o anteprojeto pode ajudar a identificar as fases da obra e os recursos necessários para cada uma delas.

## REFERÊNCIAS

As leis, os decretos, as normas e os atos a seguir relacionados, inclusive suas alterações e complementos, deverão ser observados e considerados. A legislação aqui apresentada não é exaustiva devendo a equipe técnica responsável pela elaboração do Anteprojeto observar.

Lei Federal n. 14.133/2021 Institui normas para licitações e contratos da Administração Pública.

Lei Federal n. 12.462/2011 Institui o Regime Diferenciado de Contratações Públicas – RDC.

Lei Federal n. 11.079/2004 Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública.

Lei Federal n. 13.303/2016 Dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

Lei Federal n. 11.445/2007 Estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico.

Decreto n. 7.581/2011 Regulamenta a Lei Federal n. 12.462/2011.

Decreto n. 7.983/2013 Estabelece regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União, e dá outras providências.

NBR 13.531/1995 - ABNT Elaboração de projetos de edificações – atividades técnicas

NBR 13.532/1995 - ABNT Elaboração de projetos de edificações - Arquitetura

NBR 9.648/1986 - ABNT Estudo de concepção de sistemas de esgoto sanitário – Procedimento

NBR 9.649/1986 - ABNT Projeto de Redes de Esgoto

NBR 12.211/1992 - ABNT Estudos de concepção de sistemas públicos de abastecimento de água

NBR 12.218/1994 - ABNT Projeto de rede de distribuição de água para abastecimento

OT – IBR 001/2006 - Ibraop Define projeto básico conceituado na Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

OT – IBR 004/2012 - Ibraop Precisão do orçamento de obras públicas

Decisão Normativa n. 106/2015 - Confea Conceitua o termo “Projeto” e define suas tipificações.

Decreto Nº 11.888, de 22 de janeiro de 2024 Dispõe sobre a Estratégia Nacional de Disseminação do Building Information Modelling no Brasil - Estratégia BIM BR.



# CÂMARA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

Wagner Luiz Bevilacqua, 35 – Bairro Guembê - CEP: 13290-000 – Louveira –São Paulo - www.louveira.sp.leg.br- Fone: (19) 3878-9420

## DEFINIÇÕES:

- ✓ **Prédio:** em Direito, significa, genericamente, a propriedade fundiária - a terra com suas construções e servidões.
- ✓ **Construção e Edificação** são expressões técnicas de sentido diverso e comumente confundidas.
- ✓ **Edificação** é a obra destinada a habitação, trabalho, culto, ensino ou recreação.
- ✓ **Anteprojeto de engenharia:** é a representação técnica da opção aprovada em estudos anteriores, para subsidiar a elaboração do Projeto Básico, apresentado em desenhos em número, escala e detalhes suficientes para a compreensão da obra planejada, contemplando especificações técnicas, memorial descritivo e orçamento estimativo, e deve ser elaborado como parte da sequência lógica das etapas que compõem o desenvolvimento de uma obra, precedido obrigatoriamente de estudos preliminares, programa de necessidades e estudo de viabilidade.
- ✓ **Bonificação e Despesas Indiretas (BDI):** é uma taxa correspondente às despesas indiretas, aos impostos e ao lucro do construtor que é aplicada sobre o custo de um empreendimento (materiais, mão de obra e equipamentos) para se obter o preço final de venda.
- ✓ **Estudos de Viabilidade:** consiste em análises e avaliações de alternativas para a concepção da obra e de seus componentes e instalações, contendo o conjunto de elementos que objetivam examinar o empreendimento sob os aspectos técnico, ambiental, econômico, financeiro e social, caracterizando e avaliando as possíveis alternativas para a implantação do projeto e procedendo à estimativa do custo de cada uma delas.
- ✓ **Programa de Necessidades:** documento contendo as exigências de caráter prescritivo ou de desempenho a serem satisfeitas pelo empreendimento a ser concebido, definindo suas características básicas e considerando a área de influência, a população atingida e a região beneficiada. Os padrões de acabamento, a área construída, a durabilidade, a qualidade e a destinação do bem a ser construído também devem ser estabelecidos desde logo no plano de necessidades.
- ✓ **Orçamento estimativo do anteprojeto** A primeira estimativa do valor orçado se dá nos estudos técnicos preliminares, de forma a se avaliar a viabilidade econômica da contratação, já que cada alternativa estudada corresponderá a uma estimativa de custos e estas estimativas devem se alinhar à disponibilidade da Administração. É o preço para a contratação composto pelo custo global da obra, BDI e, opcionalmente, adicional de risco.
- ✓ **BIM - Building Information Modelling** considera-se BIM ou Modelagem da Informação da Construção o conjunto integrado de processos e tecnologias que permite criar, utilizar, atualizar e compartilhar, colaborativamente, modelos digitais de uma construção, de forma a servir potencialmente a todos os participantes do empreendimento durante o ciclo de vida da construção.
- ✓ **O custo global da obra:** Será aferido mediante orçamento sintético ou metodologia expedita ou paramétrica na execução do Projeto Básico e Projeto Executivo.

## DIRETRIZES GERAIS:

- ✓ O Anteprojeto é também conhecido como Estudo Preliminar, sendo a primeira etapa de qualquer projeto, nesta etapa será definido as necessidades, características e possíveis soluções e, obter uma estimativa mais precisa de custos e prazos da obra.
- ✓ O CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia), o CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo das Unidades da Federação) e o CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) são órgãos que fiscalizam e regulam respectivamente o exercício da atividade profissional.
- ✓ O Anteprojeto de uma obra de Edificação reside na sua função como estudo preliminar, que define as diretrizes e viabilidade do projeto antes de avançar para as fases mais detalhadas e onerosas como Projeto Básico e Executivo.



# CÂMARA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

Wagner Luiz Bevilacqua, 35 – Bairro Guembê - CEP: 13290-000 – Louveira – São Paulo - www.louveira.sp.leg.br- Fone: (19) 3878-9420

- ✓ O Anteprojeto deverá contemplar no mínimo 3(três) alterações que permitam avaliar a viabilidade técnica do projeto, identificando possíveis problemas e soluções antes de investir em etapas mais detalhadas.
- ✓ O anteprojeto aprovado será base para o desenvolvimento do Projeto Básico, que é mais detalhado e define as especificações técnicas do projeto visando a Reforma e Ampliação.
- ✓ A comprovação de que não há complexidade técnica ou operacional para a obra de edificação ou serviço de engenharia deve ficar caracterizada nos estudos técnicos preliminares.
- ✓ Anteprojeto deverá apresentar um relatório de avaliação da estrutura existente, identificar possíveis problemas e planejar as intervenções necessárias.
- ✓ O anteprojeto deve ser realizado por profissionais devidamente registrados na entidade de Classe da categoria com a Anotação da Responsabilidade Técnica.

## ESCOPO DO SERVIÇO

O Anteprojeto estabelecerá as normas específicas para os serviços a serem executados, visando definir o(s) objeto(s) da(s) licitação(es), bem como estabelecer os requisitos, condições e diretrizes técnicas necessários à obra, todos os estudos e projetos deverão ser desenvolvidos, observando a compatibilização entre os elementos diversos da edificação existente. Nestas normas serão discriminados a caracterização técnica, as especificações de serviços/materiais, os memoriais descritivos, os procedimentos de execução, os fabricantes de referência, se o caso, bem como as condições de fornecimento e aplicação dos materiais especificados. E, também:

- a) Prever a execução das obras no menor prazo possível, observando ainda a programação em etapas com plano de interdição por área (roll out), de forma a não prejudicar a plena operação;
- b) Adotar soluções técnicas que considerem a acessibilidade de pessoas com deficiência, obedecendo ao que determina o Decreto Federal nº 5296/2004, a NBR 9050/2004 e demais normas da ABNT;
- c) Adotar soluções (espaço físico, dimensionamento da rede elétrica, pontos de água, alimentação de energia elétrica, rede de dados e rede voz, etc.) adequadas às instalações de todos os equipamentos e móveis, cujas quantidades e especificações técnicas serão pactuadas entre as partes;
- d) Adotar soluções que minimizem os custos de operação com reforma, conservação e de manutenção das instalações;
- e) Adotar soluções que ofereçam facilidades de operação e manutenção;
- f) Levar em consideração no dimensionamento das esquadrias (janelas e portas) a dimensão dos equipamentos e móveis a serem instalados nos ambientes, de forma a evitar refazimentos de serviços.

## ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS:

O Anteprojeto deverá ser elaborado observando as Orientação Técnica Ibraop OT – IBR 006/2016, as normas brasileiras da ABNT e a legislação vigente. A contratada deverá apresentar, além das plantas com as informações necessárias para a execução da reforma e adaptações, Planilha de custos unitários detalhados, cronograma de execução, memória de cálculo das quantidades, memorial de especificações de materiais e equipamentos e memorial descritivo. Os preços deverão ser cotados em publicações idôneas (devendo ser aplicada, como preferência, SINAPI ou PINI) ou pesquisa de mercado, quando for o caso e informada a fonte no rodapé da planilha.

## ETAPAS DO PROJETO:

A empresa contratada deverá apresentar os seguintes trabalhos:

- a) Estudo Preliminar, Anteprojeto com plantas e perspectivas externas;
- b) Assessoria técnica com a elaboração do Memorial Descritivo, para a contratação do Projeto Básico e Projeto Executivo;



# CÂMARA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

Wagner Luiz Bevilacqua, 35 – Bairro Guembê - CEP: 13290-000 – Louveira –São Paulo - www.louveira.sp.leg.br- Fone: (19) 3878-9420

- c) Parecer técnico da compatibilidade do Projeto Básico e Projeto Executivo com o Anteprojeto aprovado pelo Presidente da Câmara Municipal para a realização da reforma e ampliação.
- d) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA ou CAU, cobrindo todo escopo contratado.

## OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

- ✓ A CONTRATADA será responsável pela observância das leis, decretos, regulamentos, portarias e normas federais, estaduais e municipais direta e indiretamente aplicáveis ao objeto do contrato;
- ✓ Fornecer os materiais e os produtos necessários e exigidos para desempenhar os projetos contratados.
- ✓ Designar um responsável pelo projeto (profissional de seu quadro) que representará perante a CONTRATANTE para as reuniões e contatos que se fizerem necessários com o representante da fiscalização designado pela CONTRATANTE e que será responsável pelo perfeito desenvolvimento dos projetos.
- ✓ O responsável designado pela a CONTRATADA poderá solicitar à CONTRATANTE a realização de reunião para a determinação das diretrizes básicas a serem adotadas quanto a aspectos técnicos, desenvolvimento e coordenação dos serviços.
- ✓ A CONTRATADA deverá se responsabilizar-se por todas as despesas decorrentes da elaboração do projeto.
- ✓ Não permitir a permanência de seus profissionais, em horários ou locais não estabelecidos pela CONTRATANTE.
- ✓ A CONTRATADA deverá fornecer a CONTRATANTE o projeto físico como também em mídia digital tipo DWG, ou outro meio digital.

## OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

- ✓ Fiscalizar a execução do objeto Contratado.
- ✓ Prestar esclarecimentos que venham a ser formalmente solicitados pela contratada e pertinente ao objeto do presente contrato.
- ✓ Permitir o acesso dos empregados da empresa CONTRATADA a fim de que possam desempenhar suas tarefas.

**DOCUMENTO DE REFERÊNCIA:** Planta arquitetônica da Câmara Municipal de Louveira.

**REQUISITOS DA CONTRATADA:** A empresa contratada deve possuir no seu quadro de colaboradores profissionais com registro no CAU ou CREA

**PRAZO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** Os Projetos serão recebidos pelo Diretor e o prazo para entrega será de até 30 (trinta) dias. O pagamento será em até 10 (dez) dias.

Louveira, 13 de Junho de 2025.

CLEITON SAUER DA SILVA  
Diretor de Infraestrutura e Serviços

CLEITON SAUER DA SILVA  
Diretor de Infraestrutura e Serviços  
Câmara Municipal de Louveira