



CÂMARA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

Rua 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 legalmente habilitado, para a elaboração do Projeto Básico e do Projeto Executivo da reforma integral e adequação do edifício da Câmara Municipal de Louveira, conforme especificações contidas neste Termo de Referência.

Processo:	XXX/2026
Modalidade:	Dispensa de Licitação (conforme art. 75º, inciso I da Lei nº 14.133/2021)
Valor Estimado:	R\$ 129.884,27 (cento e vinte e nove mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e vinte e sete centavos)
Fundamento Legal:	Art. 75º, inciso I da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021
Elaborado por:	Secretaria de Gestão Integrada e Serviços / Secretaria de Administração e Gestão de Pessoas da Câmara Municipal de Louveira
Data:	Louveira – SP, 03 de junho de 2026

1. OBJETO

Contratação de empresa de engenharia ou arquitetura, ou profissional legalmente habilitado, para a elaboração do Projeto Básico e do Projeto Executivo da reforma integral e adequação do edifício da Câmara Municipal de Louveira, localizado no Município de Louveira – SP, compreendendo todas as especialidades técnicas necessárias à plena execução futura das obras, em conformidade com as normas técnicas vigentes, com a legislação municipal aplicável e com a Lei Federal nº 14.133/2021.

2. JUSTIFICATIVA E MOTIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A necessidade da presente contratação decorre das atuais condições estruturais, funcionais, operacionais e de conservação do edifício sede da Câmara Municipal de Louveira, representado pelos seguintes setores: Área Legislativa; Área de Apoio; Refeitório e Edifício Garagem, as quais evidenciam a imprescindibilidade de realização de ampla reforma, modernização e adequação predial, visando assegurar condições adequadas de uso, segurança, funcionalidade, acessibilidade e eficiência



CÂMARA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

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

administrativa compatíveis com as atividades institucionais desempenhadas pelo Poder Legislativo Municipal.

As instalações existentes apresentam demandas de atualização técnica e operacional decorrentes do desgaste natural da edificação, da evolução das normas técnicas aplicáveis, das exigências contemporâneas de segurança e acessibilidade, bem como da necessidade de modernização dos ambientes destinados ao atendimento da população, ao funcionamento administrativo e à atividade legislativa.

Nesse contexto, a futura intervenção busca:

- a) Garantir a segurança estrutural, elétrica, hidráulica, sanitária, rede de dados e lógica e de prevenção e combate a incêndio das instalações, mediante adequação às normas técnicas vigentes, especialmente às disposições do Corpo de Bombeiros, normas da ABNT e demais legislações correlatas;
- b) Promover acessibilidade universal e inclusão plena de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em conformidade com a Lei Federal nº 10.098/2000, Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei nº 13.146/2015) e NBR 9050 da ABNT, assegurando condições adequadas de circulação, utilização e acesso aos espaços públicos;
- c) Adequar os ambientes internos e externos às necessidades funcionais, operacionais, administrativas e institucionais da Câmara Municipal, proporcionando melhores condições de trabalho aos servidores, maior conforto aos usuários e atendimento mais eficiente à população;
- d) Modernizar os sistemas prediais e de infraestrutura, contemplando soluções voltadas à eficiência energética e otimização da rede de dados e lógica, racionalização do consumo de recursos, sustentabilidade ambiental, conforto térmico, acessibilidade tecnológica e melhoria das condições de salubridade e ergonomia;
- e) Preservar, recuperar e valorizar o patrimônio público municipal, evitando a deterioração progressiva da edificação e reduzindo riscos de futuras intervenções emergenciais de maior custo;
- f) Assegurar melhores condições de segurança, funcionalidade e representatividade institucional do edifício público e seus anexos, compatibilizando a estrutura física da



CÂMARA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

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

Câmara Municipal com a relevância de suas atividades constitucionais e administrativas.

Ressalte-se que a contratação de empresa especializada para elaboração dos projetos técnicos, estudos preliminares, memoriais, especificações, planilhas orçamentárias e demais documentos de engenharia constitui etapa indispensável e obrigatória para adequada instrução da futura contratação das obras e serviços de reforma.

A elaboração prévia dos projetos executivos e complementares permite à Administração definir com precisão o objeto a ser licitado, estabelecer soluções técnicas adequadas, identificar quantitativos e custos estimados com maior confiabilidade, mitigar riscos de alterações contratuais futuras, evitar sobrepreços e assegurar maior eficiência, economicidade e segurança jurídica à contratação pública.

Além disso, os projetos técnicos são essenciais para garantir a compatibilização entre as diversas disciplinas de engenharia e arquitetura, possibilitando planejamento adequado da execução, definição de cronogramas realistas, prevenção de falhas construtivas e melhor fiscalização da futura obra.

A presente contratação encontra fundamento nos princípios do planejamento, eficiência, economicidade, interesse público e segregação das fases de contratação previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente nos arts. 6º, XXV, 18, 46 e 47, os quais estabelecem a necessidade de prévia elaboração dos documentos técnicos que subsidiarão a futura execução da obra pública.

Dessa forma, a contratação pretendida mostra-se necessária, adequada e tecnicamente justificável, constituindo medida essencial para garantir a correta concepção da futura reforma da sede da Câmara Municipal de Louveira em todos os seus setores, assegurando segurança, funcionalidade, eficiência administrativa e adequada aplicação dos recursos públicos.

3. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS SERVIÇOS

3.1.

Levantamento e Diagnóstico



CÂMARA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

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

Antes do início da elaboração dos projetos, a contratada deverá realizar levantamento cadastral completo do edifício existente, incluindo:

- a) Levantamento arquitetônico e dimensional completo (planta baixa, cortes, fachadas e cobertura);
- b) Vistoria e diagnóstico das instalações prediais existentes (elétrica, hidrossanitária, SPDA, climatização, sistemas de combate a incêndio, dados e lógica);
- c) Laudo de avaliação estrutural com indicação de patologias e intervenções necessárias;
- d) Diagnóstico de acessibilidade;
- e) Identificação de interferências e condicionantes legais (código de obras municipal, vigilância sanitária, corpo de bombeiros, etc.).

3.2. Projeto Básico

O Projeto Básico deverá conter os elementos suficientes para caracterizar a obra de reforma, nos termos do art. 6º, XXV da Lei nº 14.133/2021, abrangendo as seguintes especialidades:

Nº	Especialidade/ Projeto	Conteúdo Mínimo
01	Arquitetura	Plantas baixas, cortes, fachadas, cobertura, especificações de materiais e acabamentos, quadro de áreas.
02	Estrutural	Diagnóstico estrutural, projetos de reforço para infraestrutura, mesoestrutura, superestrutura e reforço da fachada para instalação de pele de vidro ou substituição de elementos estruturais conforme necessidade.
03	Instalações Elétricas e Iluminação	Diagrama unifilar, quadros de distribuição, pontos de tomadas, iluminação interna/externa, SPDA
04	Instalações Hidráulicas/Hidrossanitárias	Água fria, água quente, esgoto sanitário, águas pluviais
05	Climatização (AVAC)	Projeto de ar-condicionado, ventilação e exaustão mecânica
06	Cabeamento Estruturado / Lógica	Rede de voz, dados e telefonia
07	Acessibilidade	Adequação às normas NBR 9050 e legislação vigente
08	Paisagismo / Urbanização	Áreas externas, estacionamento e entorno imediato (se aplicável)



CÂMARA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

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

Nº	Especialidade/ Projeto	Conteúdo Mínimo
09	Orçamento e Cronograma	Planilha orçamentária com composições de custo (SINAPI), BDI e cronograma físico-financeiro

3.3. Projeto Executivo

O Projeto Executivo deverá detalhar todos os elementos do Projeto Básico aprovado, com nível de precisão suficiente para a execução completa das obras, contemplando:

- a) Detalhamento completo de todos os projetos das especialidades listadas no item 3.2;
- b) Detalhes construtivos, cortes, especificações técnicas completas e memoriais descritivos;
- c) Compatibilização tridimensional (BIM ou equivalente) de todas as especialidades, com relatório de interferências;
- d) Planilha orçamentária definitiva com composições de custos unitários baseados no SINAPI atualizado;
- e) Memorial de cálculo de todos os projetos de engenharia;
- f) Cronograma físico-financeiro detalhado da obra;
- g) Plano de execução das obras (sequenciamento e etapas);
- h) Caderno de Especificações Técnicas completo.

3.4. Aprovações e Licenças

Caberá à contratada a responsabilidade de protocolar e acompanhar, junto aos órgãos competentes, a aprovação dos projetos e obtenção das licenças e alvarás necessários para execução das obras, incluindo:

- a) Prefeitura Municipal de Louveira – Alvará de Construção/Reforma;
- b) Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo – AVCB (se aplicável);
- c) Vigilância Sanitária (se aplicável);
- d) Concessionárias de serviços públicos (energia elétrica, água e esgoto, se aplicável);
- e) Registro das ART/RRT junto ao CREA/CAU.

4. REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO TÉCNICA



CÂMARA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

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

4.1. Habilitação Jurídica e Fiscal

A licitante deverá apresentar os documentos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista exigidos pelo art. 62 a 70 da Lei nº 14.133/2021, incluindo certidões negativas de débitos federais, estaduais, municipais, FGTS e trabalhistas.

4.2. Qualificação Técnica – Pessoa Jurídica

- a) Registro ou inscrição ativa no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), na jurisdição da sede da empresa;
- b) Declaração de disponibilidade de equipe técnica mínima composta por engenheiro civil e arquiteto (coordenador), engenheiro elétrico.

4.3. Qualificação Técnica – Responsável Técnico

- a) Comprovação de vínculo do Responsável Técnico com a empresa licitante (contrato de trabalho, contrato de prestação de serviços ou ato societário);
- b) Os profissionais deverão apresentar registro ativo e sem restrições no CREA ou CAU, conforme área de atuação.

5. PRAZO DE EXECUÇÃO E ENTREGA

Etap a	Descrição	Prazo (dias corridos)
01	Levantamento cadastral, diagnóstico e entrega do relatório de diagnóstico	30 dias
02	Entrega do Projeto Básico completo (todas as especialidades)	30 dias
03	Protocolo e acompanhamento das aprovações nos órgãos competentes	60 dias
04	Entrega do Projeto Executivo completo detalhado	60 dias
05	Entrega final com aprovações, ART/RRT, orçamento e cronograma definitivos	60 dias
06	PRAZO TOTAL MÁXIMO (a partir da assinatura do contrato)	60 dias corridos



CÂMARA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

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

Os prazos acima poderão ser prorrogados mediante justificativa técnica fundamentada e aceita pela Contratante, nos termos do art. 124 da Lei nº 14.133/2021, especialmente no caso de atrasos decorrentes de aprovação em órgãos externos.

6. VALOR ESTIMADO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1. Valor Estimado

Valor global estimado: R\$ 129.884,27 (cento e vinte e nove mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e vinte e sete centavos)

O valor estimado foi apurado com base em pesquisa de preços de mercado, em conformidade com o art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e com a Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, considerando os seguintes parâmetros:

- Área estimada do edifício: a ser definida após levantamento cadastral (estimativa: 7.414,94 m²;
- Custo de projetos para reformas de edificações institucionais de porte similar, apurado em pesquisa junto a profissionais e empresas do setor;
- Referência percentual de custo de projeto em relação ao custo estimado de obra (conforme tabela de honorários do CAU/CREA e práticas de mercado).

6.2. Cronograma de Pagamento

Parc.	Evento / Entrega	% do Contrato	Valor (R\$)
1ª	Entrega e aprovação do Relatório de Diagnóstico (Etapa 1)	0,0%	R\$ 00,0
2ª	Entrega e aprovação do Projeto Básico completo (Etapa 2)	0,0%	R\$ 00,0
3ª	Entrega e aprovação do Projeto Executivo completo (Etapa 3)	0,0%	R\$ 00,0
4ª	Entrega final com aprovações, ART/RRT e documentação completa (Etapa 4)	0,0%	R\$ 00,0
	TOTAL	100%	R\$ 130.701,99



CÂMARA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

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

Os pagamentos serão realizados em até 30 (trinta) dias corridos após a atestação da nota fiscal pelo fiscal do contrato, mediante comprovação do cumprimento das obrigações contratuais relativas a cada parcela.

7. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

7.1. Obrigações da Contratada

- a) Executar os serviços objeto deste Termo de Referência em estrita conformidade com as especificações técnicas, normas da ABNT e legislação vigente;
- b) Designar Responsável Técnico habilitado junto ao CREA ou CAU para coordenação geral dos projetos;
- c) Emitir as Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT) para todos os projetos desenvolvidos;
- d) Manter sigilo sobre as informações e documentos do contratante obtidos em razão da execução do contrato;
- e) Comparecer a reuniões técnicas sempre que convocada pela Contratante;
- f) Apresentar os projetos em formato digital editável (DWG/CAD atualizado) e em PDF, além de cópias impressas conforme solicitado;
- g) Prestar assistência técnica durante o processo licitatório de obras e eventuais esclarecimentos a interessados;
- h) Comunicar à Contratante qualquer fato ou impedimento que possa comprometer o cumprimento dos prazos contratuais;
- i) Responsabilizar-se por quaisquer danos causados ao patrimônio da Câmara Municipal ou a terceiros, decorrentes de erro ou omissão nos projetos elaborados;
- j) Cumprir todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais relativas aos seus empregados e prestadores de serviços.

7.2. Obrigações da Contratante



CÂMARA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

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

- a) Fornecer à contratada todos os documentos, informações e dados existentes sobre o edifício (plantas, projetos anteriores, laudos, etc.) necessários à execução dos serviços;
- b) Designar fiscal de contrato para acompanhamento, fiscalização e ateste dos serviços, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021;
- c) Efetuar os pagamentos nas condições e nos prazos estabelecidos neste Termo de Referência e no contrato;
- d) Comunicar à contratada, formalmente e em tempo hábil, eventuais alterações no escopo dos serviços;
- e) Acompanhar e avaliar a execução dos serviços, podendo realizar vistorias e solicitar ajustes ou complementações.

8. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

A Câmara Municipal de Louveira designará Fiscal de Contrato, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, preferencialmente servidor com formação técnica na área de engenharia ou arquitetura, responsável por:

- a) Acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços contratados;
- b) Atestar ou rejeitar as entregas parciais e finais;
- c) Registrar ocorrências e expedir notificações à contratada;
- d) Informar à autoridade superior situações de inadimplência ou necessidade de aplicação de penalidades.

O fiscal do contrato não terá poderes para alterar o escopo dos serviços ou dispensar obrigações previstas no contrato, sem prévia autorização da autoridade competente.

9. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Pelo descumprimento total ou parcial das obrigações contratuais, a contratada estará sujeita às sanções previstas nos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021, observado o contraditório e a ampla defesa, a saber:

- a) Advertência, nos casos de infrações de menor gravidade;



CÂMARA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

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

- b) Multa moratória de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor da parcela em atraso, limitada a 30 (trinta) dias;
- c) Multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, nos casos de inexecução total;
- d) Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública pelo prazo de até 3 (três) anos;
- e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

As multas poderão ser descontadas dos pagamentos devidos à contratada ou cobradas judicialmente, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

10. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

O critério de julgamento das propostas será o de MENOR PREÇO GLOBAL, conforme art. 33, I, da Lei nº 14.133/2021, desde que atendidos todos os requisitos técnicos e de habilitação estabelecidos neste Termo de Referência e no edital de licitação.

11. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

Órgão:	Câmara Municipal de Louveira
Unidade Orçamentária:	01 – Câmara Municipal
Função / Subfunção:	01.031 – Ação Legislativa
Elemento de Despesa:	3.3.90.39 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica
Valor Autorizado:	R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Este Termo de Referência é parte integrante do processo licitatório (dispensa de licitação, art. 75, inciso I) e do futuro contrato a ser celebrado entre a Câmara Municipal de Louveira e a empresa/profissional contratado, prevalecendo suas disposições sobre eventuais omissões do edital.



CÂMARA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

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

12.2. Em caso de divergência entre este Termo de Referência e o contrato, prevalecerá o contrato; em caso de divergência entre o contrato e a legislação aplicável, prevalecerá esta última.

12.3. Eventuais alterações no escopo dos serviços somente poderão ser realizadas mediante Termo Aditivo, observados os limites e condições previstos no art. 124 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

12.4. Os casos omissos serão resolvidos pela autoridade competente da Câmara Municipal de Louveira, com observância das disposições da Lei nº 14.133/2021 e da legislação subsidiariamente aplicável.

12.5. O foro competente para dirimir quaisquer questões decorrentes da execução do contrato é o da Comarca de Louveira – SP.

13. APROVAÇÃO E ASSINATURAS

Este Termo de Referência foi elaborado e submetido à aprovação da autoridade competente da Câmara Municipal de Louveira.

Louveira, 03 de junho de 2026

CAIO JORGE GOMES
SECRETÁRIO DE GESTÃO INTEGRADA E SERVIÇOS