



# PREFEITURA DE PRINCESA ISABEL

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1.0.DO OBJETO

1.1.Constitui objeto do presente Termo de Referência a pretensa: Elaboração de PROJETO COMPLETO para construção de 25 unidades habitacionais com toda infra-estrutura necessária para implantação das casas: rede de abastecimento de água, rede coletora de esgotos, drenagem, energia elétrica e pavimentação.

1.2.A contratação do serviço, objeto deste termo de referência, deverá considerar os seguintes normativos: Lei Federal nº 14.133, de 1º de Abril de 2021; Lei Complementar nº 123, de 14 de Dezembro de 2006; e legislação pertinente, consideradas as alterações posteriores das referidas normas.

### 2.0.DA JUSTIFICATIVA

2.1.Para a contratação:

2.1.1.A contratação acima descrita, que será processada nos termos deste instrumento, especificações técnicas e informações complementares que o acompanham, quando for o caso, justifica-se: O Município de Princesa Isabel PB enfrenta um desafio significativo relacionado à falta de profissionais capacitados para elaboração de um projeto complexo de engenharia. Esta necessidade surge da demanda por desenvolver um projeto técnico altamente especializado para a construção de 25 unidades habitacionais, incluindo toda a infraestrutura necessária para sua implantação adequada. A complexidade do projeto requerido vai além das capacidades técnicas disponíveis internamente no município. O escopo engloba não apenas o projeto arquitetônico das unidades habitacionais, mas também toda a infraestrutura de apoio, incluindo rede de abastecimento de água, rede coletora de esgotos, sistema de drenagem, instalações elétricas e pavimentação. Esta amplitude de especialidades técnicas exige conhecimentos multidisciplinares que não estão disponíveis no quadro atual de servidores municipais. O projeto deve atender rigorosamente às diretrizes estabelecidas na Portaria MCID 1416, de 06 de novembro de 2023, específica para o objeto sob o convênio 974503, destinado à construção de unidades habitacionais no município. Esta exigência normativa adiciona uma camada de complexidade técnica que demanda profissionais com conhecimento específico sobre regulamentações habitacionais e urbanísticas vigentes. A necessidade se torna ainda mais premente considerando que o projeto deve contemplar tanto os aspectos básicos quanto executivos, incluindo projetos legais para aprovação junto aos órgãos competentes. Esta multiplicidade de níveis de detalhamento técnico requer experiência consolidada em projetos similares, conhecimento que não está disponível localmente. O prazo limitado do convênio federal também contribui para a urgência da contratação. A elaboração de um projeto desta magnitude requer tempo considerável para desenvolvimento, revisões e aprovações, tornando imprescindível a contratação de profissionais experientes que possam executar o trabalho dentro dos prazos estabelecidos. A ausência de profissionais capacitados internamente poderia resultar em atrasos significativos na execução do convênio, comprometendo o cronograma de entrega das unidades habitacionais e, conseqüentemente, impactando negativamente a população beneficiária do programa habitacional. Por fim, a natureza técnica especializada do projeto, que inclui memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias, cronogramas e projetos executivos detalhados, exige conhecimentos específicos que justificam plenamente a necessidade de contratação externa de serviços especializados.

2.2.Para a estimativa de quantitativo:

2.2.1.A estimativa de quantidades para a presente contratação considera a necessidade de apenas 01 (um) profissional/empresa para execução completa do objeto contratual. Esta estimativa baseia-se na



PREFEITURA DE  
**PRINCESA ISABEL**

natureza específica do serviço, que demanda coordenação técnica unificada e responsabilidade integral sobre todos os componentes do projeto. A justificativa para a quantidade unitária fundamenta-se na necessidade de garantir a coerência técnica entre todas as disciplinas envolvidas no projeto. A elaboração de um projeto habitacional complexo requer integração harmoniosa entre os projetos arquitetônico, estrutural, hidrossanitário, elétrico e de infraestrutura urbana, o que é melhor alcançado através da coordenação por um único responsável técnico. A complexidade do projeto também justifica a contratação de apenas um profissional/empresa, uma vez que a multiplicidade de contratados poderia gerar conflitos técnicos, inconsistências entre projetos e dificuldades de coordenação. A responsabilidade técnica unificada garante maior qualidade final e facilita o processo de aprovação junto aos órgãos competentes. Adicionalmente, a natureza do convênio federal e os prazos estabelecidos tornam mais eficiente a gestão contratual com um único fornecedor, simplificando os processos de acompanhamento, fiscalização e aprovação das etapas de desenvolvimento do projeto. A experiência em projetos similares demonstra que a contratação de múltiplos profissionais para diferentes disciplinas frequentemente resulta em problemas de compatibilização, atrasos na entrega e custos adicionais para resolução de conflitos técnicos, justificando plenamente a opção pela contratação unitária. Por fim, a capacidade técnica multidisciplinar da empresa selecionada permite que todos os componentes do projeto sejam desenvolvidos de forma integrada e coordenada, garantindo a qualidade técnica necessária e o cumprimento dos prazos estabelecidos no convênio federal.

### 3.0.DO SERVIÇO

3.1.As características e especificações do objeto da referida contratação são:

ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNID.	QUANT.
1	O projeto deve seguir as diretrizes definidas na Portaria Mcid 1416, de 06 de novembro de 2023, para o objeto sob o convênio 974503, construção de unidades habitacionais no município de Princesa Isabel PB. O PROJETO COMPLETO , será composto pelas seguintes peças: 1.0. Projetos básicos: 1.1. Levantamento topográfico do terreno para implantação das casas, Projeto básico de Arquitetura da edificação tipo. O projeto básico de arquitetura deverá ter peça subsidiária contendo projeto de ampliação futura, com mais 01 dormitório e 01 banheiro 1.2 Infra estrutura da área das casas/ loteamento 1.2.1. Projeto básico de Rede de água 1.2.2. Projeto básico de Rede coletora de esgoto 1.2.3. Projeto básico Drenagem 1.2.4. Projeto básico de Rede de energia e dados 1.2.5. Projeto básico de pavimentação. Em havendo solução alternativa de esgotamento sanitário ou estudo que contemple apenas drenagem superficial, os respectivos projetos básicos de esgotos e drenagem são dispensados. Os projetos básicos são compostos pelos seguintes documentos/ peças: – Peças gráficas em si, – Memoriais e especificações, – Planilhas orçamentárias, cotações e memórias de cálculo das quantidades dos serviços, Cronogramas e evento gramas. 2.0. Projetos Executivo 2.1. Projeto executivo de arquitetura da edificação, Projeto executivo das instalações prediais de água fria da edificações. 2.2. Projeto executivo das instalações hidrossanitárias da edificação. 2.3. Projeto executivo estrutural da edificação 2.4 Projeto executivo da instalação elétrica e dados da edificação. 3.0 Projetos	Projeto	1



PREFEITURA DE  
**PRINCESA ISABEL**

Executivos da infraestrutura da área/ loteamento Todos os projetos básicos de infraestrutura que necessitarem do detalhamento em nível executivo, deverão ser apresentados. 4.0 Projetos Legais Todas projetos necessários para aprovação junto aos órgãos competentes, deverão ser apresentados.		
---	--	--

#### **4.0.DO TRATAMENTO DIFERENCIADO PARA ME/EPP**

4.1.Na referida contratação será concedido tratamento diferenciado e simplificado para as Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, nos limites previstos da Lei 123/06, consideradas as hipóteses e condições determinadas no Art. 4º, da Lei 14.133/21. Todavia, serão afastados os benefícios estabelecidos nos Arts. 47 e 48, por estar presente a situação prevista no inciso IV, do Art. 49, todos da Lei 123/06: Licitação inexigível - Art. 74, III, alínea a, da Lei 14.133/21.

4.2.No processo, portanto, deverá ser considerado quaisquer executante em potencial que se enquadre nos requisitos da norma para as hipóteses de inexigibilidade de licitação, inclusive as Microempresa, Empresa de Pequeno Porte e Equiparados, nos termos da legislação vigente.

#### **5.0.DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE**

5.1.Efetuar o pagamento relativo ao objeto contratado efetivamente realizado, de acordo com as cláusulas do respectivo contrato ou outros instrumentos hábeis.

5.2.Proporcionar ao Contratado todos os meios necessários para a fiel execução do objeto da presente contratação, nos termos do correspondente instrumento de ajuste.

5.3.Notificar o Contratado sobre qualquer irregularidade encontrada quanto à qualidade dos produtos ou serviços, exercendo a mais ampla e completa fiscalização, o que não exime o Contratado de suas responsabilidades pactuadas e preceitos legais.

5.4.Observar, em compatibilidade com o objeto da contratação, as disposições dos Arts. 115 a 123 da Lei 14.133/21.

#### **6.0.DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO**

6.1.Responsabilizar-se por todos os ônus e obrigações concernentes à legislação fiscal, civil, tributária e trabalhista, bem como por todas as despesas e compromissos assumidos, a qualquer título, perante seus fornecedores ou terceiros em razão da execução do objeto contratado.

6.2.Substituir, arcando com as despesas decorrentes, os materiais ou serviços que apresentarem defeitos, alterações, imperfeições ou quaisquer irregularidades discrepantes às exigências do instrumento de ajuste pactuado, ainda que constatados somente após o recebimento ou pagamento.

6.3.Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto da contratação, salvo mediante prévia e expressa autorização do Contratante.

6.4.Manter, durante a vigência do contrato ou outros instrumentos hábeis, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de regularidade e qualificação exigidas no respectivo processo de contratação direta por Inexigibilidade de Licitação, conforme o caso, apresentando ao Contratante os documentos necessários, sempre que solicitado.

6.5.Emitir Nota Fiscal correspondente à sede ou filial da empresa que efetivamente apresentou a documentação de regularidade e qualificação exigidas quando da instrução do referido processo de contratação direta.

6.6.Executar todas as obrigações assumidas sempre com observância a melhor técnica vigente, enquadrando-se, rigorosamente, dentro dos preceitos legais, normas e especificações técnicas correspondentes.



## PREFEITURA DE **PRINCESA ISABEL**

6.7. Observar, em compatibilidade com o objeto da contratação, as disposições dos Arts. 115 a 123 da Lei 14.133/21.

### **7.0. DOS PRAZOS E DA VIGÊNCIA**

7.1. O prazo máximo para a execução do objeto desta contratação e que admite prorrogação nas condições e hipóteses previstas na Lei 14.133/21, está abaixo indicado e será considerado da assinatura do Contrato ou equivalente:

7.1.1. Início: Imediato;

7.1.2. Conclusão: 30 (trinta) dias.

7.2. A vigência da presente contratação será determinada: até o final do exercício financeiro de 2025, considerada da data de assinatura do respectivo instrumento de ajuste; podendo ser prorrogada, nas hipóteses e nos termos dos Arts. 105 a 114, da Lei 14.133/21.

### **8.0. DO REAJUSTAMENTO EM SENTIDO ESTRITO - REAJUSTE**

8.1. Os preços contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano.

8.2. Dentro do prazo de vigência da contratação e mediante solicitação do Contratado, os preços poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, na mesma proporção da variação verificada no Índice Nacional da Construção Civil – INCC acumulado, tomando-se por base o mês do orçamento estimado, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

8.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

8.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o Contratante pagará ao Contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo. Fica o Contratado obrigado a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

8.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

8.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

8.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

8.8. O registro da variação do valor contratual para fazer face ao reajuste de preços poderá ser realizado por simples apostila.

8.9. O prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso, será de até um mês, contado da data do fornecimento da documentação comprobatória do fato imprevisível ou previsível de consequência incalculável, observadas as disposições dos Arts. 124 a 136, da Lei 14.133/21.

### **9.0. DO PAGAMENTO**

9.1. O pagamento será realizado mediante processo regular e em observância às normas e procedimentos adotados, bem como as disposições dos Arts. 141 a 146 da Lei 14.133/21; da seguinte maneira: Para ocorrer no prazo de trinta dias, contados do período de adimplemento.

### **10.0. DA VERIFICAÇÃO DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA E ECONÔMICO-FINANCEIRA**



## PREFEITURA DE **PRINCESA ISABEL**

10.1. Se necessária a verificação da qualificação técnica e econômico-financeira do fornecedor, a documentação essencial, suficiente para comprovar as referidas capacidades, será restrita aquela definida nos Arts. 67 e 69, da Lei 14.133/21, respectivamente.

10.2. Salienta-se que a documentação relacionada nos Arts. 66 a 69, da Lei 14.133/21, para demonstrar a capacidade do fornecedor de realizar o objeto eventualmente pactuado, dividida em habilitação jurídica; qualificação técnico-profissional e técnico-operacional; habilitações fiscal, social e trabalhista; e habilitação econômico-financeira; poderá ser dispensada, total ou parcialmente, nas contratações em valores inferiores a um quarto do limite para dispensa de licitação para compras em geral, conforme as disposições do Art. 70, do mesmo diploma legal.

### **11.0. DO CRITÉRIO DE ACEITAÇÃO DO OBJETO**

11.1. Executada a presente contratação e observadas as condições de adimplemento das obrigações pactuadas, os procedimentos e condições para receber o seu objeto pelo Contratante obedecerão, conforme o caso, às disposições do Art. 140, da Lei 14.133/21.

11.2. Por se tratar de serviço, a assinatura do termo detalhado de recebimento provisório, se dará pelas partes, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico, até 15 (quinze) dias da comunicação escrita do Contratado. No caso do termo detalhado de recebimento definitivo, será emitido e assinatura pelas partes, apenas após o decurso do prazo de observação ou vistoria, que comprove o atendimento das exigências contratuais, não podendo esse prazo ser superior a 90 (noventa) dias, salvo em casos excepcionais, devidamente justificados.

### **12.0. DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO**

12.1. Serão designados pelo Contratante representantes com atribuições de Gestor e Fiscal do contrato, nos termos do Art. 117, da Lei 14.133/21, especialmente para acompanhar e fiscalizar a sua execução, respectivamente, permitida a contratação de terceiros para assistência e subsídio de informações pertinentes a essas atribuições.

### **13.0. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

13.1. O fornecedor ou o Contratado será responsabilizado administrativamente, facultada a defesa no prazo legal do interessado, pelas infrações previstas no Art. 155, da Lei 14.133/21 e serão aplicadas, na forma, condições, regras, prazos e procedimentos definidos nos Arts. 156 a 163, do mesmo diploma legal, as seguintes sanções: a – advertência aplicada exclusivamente pela infração administrativa de dar causa à inexecução parcial do contrato, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave; b – multa de mora de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) aplicada sobre o valor do contrato, por dia de atraso injustificado na execução do objeto da contratação; c – multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato por qualquer das infrações administrativas previstas no referido Art. 155; d – impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de três anos, aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido Art. 155, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave; e – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos, aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do referido Art. 155, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do mesmo artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º do referido Art. 156; f – aplicação cumulada de outras sanções previstas na Lei 14.133/21.



PREFEITURA DE  
**PRINCESA ISABEL**

13.2. Se o valor da multa ou indenização devida não for recolhido no prazo de 15 dias após a comunicação ao Contratado, será automaticamente descontado da primeira parcela do pagamento a que o Contratado vier a fazer jus, acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou, quando for o caso, cobrado judicialmente.

#### **14.0.DA COMPENSAÇÃO FINANCEIRA**

14.1. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento nos termos deste instrumento, e desde que o Contratado não tenha concorrido de alguma forma para o atraso, será admitida a compensação financeira, devida desde a data limite fixada para o pagamento até a data correspondente ao efetivo pagamento da parcela. Os encargos moratórios devidos em razão do atraso no pagamento serão calculados com utilização da seguinte fórmula:  $EM = N \times VP \times I$ , onde: EM = encargos moratórios; N = número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; VP = valor da parcela a ser paga; e I = índice de compensação financeira, assim apurado:  $I = (TX \div 100) \div 365$ , sendo TX = percentual do IPCA-IBGE acumulado nos últimos doze meses ou, na sua falta, um novo índice adotado pelo Governo Federal que o substitua. Na hipótese do referido índice estabelecido para a compensação financeira venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

#### **15.0.DO ALINHAMENTO AOS PLANOS DA ADMINISTRAÇÃO**

15.1. A contratação pretendida está alinhada aos planos estratégicos da Administração, delineados nas diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovadas, onde estão fixadas e detalhadas as respectivas ações ao alcance dos objetivos institucionais, primando pela eficácia, eficiência e efetividade dos respectivos projetos, programas e processos.

#### **16.0.DA JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR**

16.1. A solução que melhor atende aos interesses e as necessidades da Administração, representada pela sua estrutura organizacional, é a pretensa: Elaboração de PROJETO COMPLETO para construção de 25 unidades habitacionais com toda infra-estrutura necessária para implantação das casas: rede de abastecimento de água, rede coletora de esgotos, drenagem, energia elétrica e pavimentação. Salienta-se que a vigência da contratação será determinada: até o final do exercício financeiro de 2025, considerada da data de assinatura do respectivo instrumento de ajuste; podendo ser prorrogada, nas hipóteses e nos termos dos Arts. 105 a 114, da Lei 14.133/21.

16.2. Nesse mesmo diapasão, sopesadas as possibilidades previstas no Art. 44, da Lei 14.133/21, quando houver, observados os aspectos da demanda requerida, e após considerados os custos e os benefícios de cada opção prevista no referido diploma legal, indica-se como a alternativa mais vantajosa para a Administração, a contratação do objeto detalhado no presente instrumento, da forma como se apresenta.

#### **17.0.DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

17.1. Conforme os elementos apresentados, a solução é: Elaboração de PROJETO COMPLETO para construção de 25 unidades habitacionais com toda infra-estrutura necessária para implantação das casas: rede de abastecimento de água, rede coletora de esgotos, drenagem, energia elétrica e pavimentação. Entende-se que o serviço poderá ser realizado por execução indireta.

#### **18.0.DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**



PREFEITURA DE  
**PRINCESA ISABEL**

---

18.1.A Administração almeja com a contratação da pretensa solução, em termos de economicidade, eficácia, eficiência e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos, os seguintes resultados:

18.2.Em termos de economicidade, a efetivação da melhor contratação viável, especialmente quanto ao melhor custo benefício, relativamente a: Elaboração de PROJETO COMPLETO para construção de 25 unidades habitacionais com toda infra-estrutura necessária para implantação das casas: rede de abastecimento de água, rede coletora de esgotos, drenagem, energia elétrica e pavimentação.

18.3.Com relação à eficácia, o atendimento de todas as demandas logísticas e funcionais, no suporte às atividades finalísticas da Administração, inerentes aos correspondentes serviços prestados de interesse público. Quanto à eficiência, assegurar a continuidade da prestação regular de tais serviços, com demanda notadamente crescente, e do uso racional dos recursos financeiros disponíveis.

18.4.Relativo ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros, com a contratação em comento, da forma como se apresenta - consideradas as especificações, prazos, quantitativos e demais exigências devidamente definidas -, espera-se o regular cumprimento, por parte do interessado que venha a ser contratado, de todas as obrigações e compromissos assumidos, pois, desse modo, não haverá a necessidade de rescisão contratual ou outras sanções em decorrência de inexecução do instrumento de ajuste pactuado, permitindo ao contratante, em vez de envidar esforços para a realização de novo certame destinado a contratação do mesmo objeto, destinar seus recursos humanos, materiais e financeiros para outras atividades fins da Administração.

18.5.Entende-se que a correta execução do objeto da contratação em tela, cuja regularidade será fiscalizada pela Administração, não atenta quanto ao meio ambiente e, principalmente, não acarretará impactos ambientais negativos.

#### **19.0.DA ANÁLISE DE RISCO**

19.1.Não foram identificados riscos substanciais a fora os comuns a toda contratação semelhante, tais como: a inexecução total ou parcial do ajuste pactuado; o não cumprimento de obrigações, especificações, projetos e prazos; bem como a ocorrência de caso fortuito ou de força maior.

19.2.Entende-se que as ações, de iniciativa da Administração, necessárias para reduzir a ocorrência dos riscos identificados, já estão previstas nos normativos aos quais à contratação do presente serviço deverá estar devidamente fundamentada, representadas pelas sanções administrativas a serem definidas, observando-se os aspectos e características do seu objeto.

Princesa Isabel - PB, 11 de Julho de 2025.

---

**WAGNER DE FREITAS LYRA**  
Secretário de Infraestrutura