



**PTERMO DE REFERÊNCIA
ELABORAÇÃO DE ESTUDOS PRELIMINARES, PROJETO BÁSICO E PROJETO
EXECUTIVO – CONTRATAÇÃO INTEGRADA**

Termo de Compromisso: 995591/2025

OBJETO: Construção de 40 unidades habitacionais – Campo Alegre de Lourdes/BA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Contratação de pessoa jurídica especializada, no regime de Contratação Integrada, para elaborar Estudos Preliminares, Projeto Básico e Projeto Executivo e, na sequência contratual, executar a obra de 40 unidades habitacionais unifamiliares térreas no Município de Campo Alegre de Lourdes/BA, conforme planta de referência (59,04 m² de área mínima construída; 50,34 m² de área mínima útil), contendo varanda, sala/jantar, 2 dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço, em conformidade com o Kit FNHIS/CAIXA e a Portaria MCID nº 1416/2023.

O empreendimento compreenderá a urbanização mínima do lote, calçada perimetral de proteção, acessibilidade em parte das unidades e ligações às redes públicas. O valor de referência da execução dos projetos e das casas é de R\$ 5.669.268,99 (com BDI), apurado pelo SINAPI – 09/2025, estruturado por EAP/CAIXA.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E NORMATIVA

Este Termo de Referência foi elaborado em conformidade com Lei nº 14.133/2021 (art. 6º, XXIII; art. 18; art. 46 – Contratação Integrada); Portaria MCID nº 1416/2023 (FNHIS Sub-50); Kit FNHIS/CAIXA (projeto-referência e orientações); ABNT: NBR 15575/2013 (Desempenho Habitacional), NBR 6118/2014 (Estruturas de Concreto), NBR 5410/2004 (Instalações Elétricas BT), NBR 5626/2020 (Instalações Hidrossanitárias), NBR 9050 (Acessibilidade), NBR 6492 (Representação de projetos), e demais normas correlatas; CONAMA 307/2002 (RCC); legislação urbanística/edilícia municipal vigente.

3. ESCOPO DOS SERVIÇOS

3.1 ELABORAÇÃO DE ESTUDOS PRELIMINARES

A contratada deverá desenvolver estudos técnicos que subsidiem as etapas subsequentes, contemplando:

- a) Levantamentos: cadastro do terreno e entorno; verificação de infraestrutura



- Projeto Elétrico e Aterramento: plantas de pontos e esquemas unifilares; quadro de cargas; dispositivos de proteção (DR, DPS, disjuntores); sistema de aterramento conforme NBR 5410/2004.
- Projeto de Urbanização e Acessibilidade: passeios perimetrais, rampas externas, acessos, drenagem superficial, calçadas de proteção e urbanização mínima; detalhamento das unidades acessíveis conforme NBR 9050.
- Detalhes Construtivos: vergas e contravergas, impermeabilizações, pisos, revestimentos, esquadrias e componentes essenciais à execução correta.
- Quadros e Tabelas Técnicas: esquadrias, acabamentos, peças sanitárias, metais, pontos de energia, carga elétrica e distribuição de circuitos.
- Orçamento e Composições Próprias: orçamento estimativo com base no SINAPI/09-2025, estruturado pela EAP da Caixa; elaboração de composições próprias; planilhas analítica e sintética (XLSX); aplicação do BDI 20,35%; evidência da conformidade dos percentuais de macrosserviços com as faixas de referência da Caixa
- Cronograma Físico-Financeiro: compatível com o valor de referência da execução dos projetos e das casas é de (R\$ 5.669.268,99 com BDI); prazos de 02 meses para projetos e 12 meses para execução da obra; distribuição por macroetapas (projetos, fundações, superestrutura, alvenarias, coberturas, instalações, revestimentos, urbanização).
- Memoriais Técnicos e Especificações: memoriais descritivos de cada disciplina (arquitetura, estrutura, hidrossanitário, elétrico, urbanização); especificações técnicas completas de materiais e serviços; Manual do Proprietário; dossiê as built.
- ART/RRT: emissão obrigatória para todas as etapas (estudos, projetos e execução).

5. METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO

A elaboração dos estudos, projetos e orçamentos deverá seguir metodologia que assegure:



disponível; diretrizes urbanísticas; condicionantes de acessibilidade e drenagem superficial; execução de sondagens de simples reconhecimento (SPT), em conformidade com a ABNT NBR 6484/2001, para determinação da capacidade de carga e caracterização estratigráfica do subsolo, subsidiando a definição das soluções de fundação; reconhecimento geotécnico compatível com fundações rasas.

- b) Concepção e alternativas: análise comparativa de soluções para fundações (radier ou sapatas+baldrame), cobertura, esquadrias, pavimentação de passeios e urbanização mínima, com justificativa técnico-econômica.
- c) Custos paramétricos: estimativa preliminar por SINAPI/09-2025 (BA), estruturada por EAP/CAIXA, com composições próprias e memória de cálculo dos principais itens
- d) Relatório conclusivo: solução recomendada, premissas de desempenho (NBR 15575), lista de projetos complementares e plano de aprovação.

3.2 ELABORAÇÃO DE PROJETO BÁSICO

Com base na solução aprovada na etapa anterior, a contratada deverá apresentar o Projeto Básico contendo:

- a) Arquitetura: implantação do conjunto; planta baixa, cortes e fachadas da tipologia; quadro de áreas e de acabamentos; acessibilidade.
- b) Estruturas: pré-dimensionamento de fundações rasas e elementos em concreto armado (NBR 6118), premissas e cargas.
- c) Hidrossanitário: esquema de água fria (reservatório 500 L/unid.), esgoto sanitário com ventilação, cobertura/pluvial (calhas, rufos, descidas).
- d) Elétrico e aterramento: esquemas unifilares, quadro de cargas, dispositivos de proteção (NBR 5410).
- e) Urbanização: passeios, rampas, contenções pontuais e drenagem superficial; acessos e pontos de ligação às concessionárias.
- f) Orçamento estimativo: SINAPI/09-2025, EAP/CAIXA, composições próprias, data-base e BDI adotado, planilhas sintética/analítica (XLSX).
- g) Cronograma físico-financeiro de referência: 12 meses (projetos e obra).

3.3 ELABORAÇÃO DE PROJETO EXECUTIVO

O Projeto Executivo deverá detalhar todos os elementos necessários à perfeita



execução da obra, contemplando:

- a) Arquitetura executiva: detalhamento completo (plantas, cortes, fachadas, paginações, detalhes construtivos; NBR 6492).
- b) Estruturas executivas: formas e armações; detalhes de baldrame, vergas/contravergas; memoriais de cálculo.
- c) Hidrossanitário executivo: plantas e isométricos; detalhes de caixas e ligações; memorial de cálculo.
- d) Elétrico/SPDA: plantas de pontos, diagramas, quadros, aterramento; memorial de cálculo.
- e) Urbanização/Drenagem superficial: detalhes de passeios, rampas, grelhas, caixas, contenções locais.
- f) Especificações e memoriais: materiais/serviços conforme ABNT; manutenibilidade e durabilidade (NBR 15575).
- g) As built e Manual do Proprietário ao final da obra.

3.4 ELABORAÇÃO DE ORÇAMENTO

Orçamento detalhado por itens/subitens, com composições próprias, quantitativos, memórias de cálculo, data-base SINAPI/09-2025, EAP/CAIXA e BDI 20,35%; indicação de intervalos percentuais por macroserviço, demonstrando aderência às faixas de referência da CAIXA.

4. PRODUTOS E CONTEÚDOS MÍNIMOS EXIGIDOS

Cada produto deverá conter, no mínimo:

- Projeto Arquitetônico: implantação do conjunto; tipologia habitacional padrão (59,04 m² de área mínima construída; 50,34 m² de área mínima útil); plantas baixas, cortes e fachadas; quadro de áreas e quadro de acabamentos; acessibilidade (unidades adaptadas com banheiro acessível, portas 0,80 m e rampas).
- Projeto Estrutural: fundações (radier ou sapatas isoladas com viga baldrame); superestrutura em concreto armado; formas e armações; memoriais de cálculo em conformidade com a NBR 6118/2014.
- Projeto Hidrossanitário: água fria (reservatório mínimo de 500 L/unidade); esgoto sanitário e ventilação; drenagem pluvial simplificada (calhas, rufos e descidas); memoriais e detalhes construtivos.



- Compatibilização interdisciplinar: integração dos projetos arquitetônico, estrutural, hidrossanitário, elétrico e urbanístico em ambiente CAD/BIM, eliminando conflitos e sobreposições.
- Padronização técnica: uso das normas da ABNT (NBR 6492 para representação, NBR 15575 para desempenho, NBR 9050 para acessibilidade, NBR 6118/5410/5626 para cálculos e instalações).
- Rastreabilidade: coerência entre quantitativos, composições, planilhas e cronograma, assegurando consistência de informações e transparência no processo.
- Georreferenciamento: obrigatoriedade de uso do sistema SIRGAS2000/UTM em todas as peças cartográficas, acompanhado de metadados completos.
- Memórias de cálculo: apresentação de memórias detalhadas para estruturas, instalações hidrossanitárias e elétricas, assegurando dimensionamento normativo.
- Checklists por disciplina: cada entrega deverá ser acompanhada de checklist de conformidade (arquitetura, estrutura, instalações, urbanização), assinado pelo responsável técnico.

6. REQUISITOS TÉCNICOS

O empreendimento deverá observar integralmente:

- Portaria MCID nº 1416/2023 e Kit FNHIS (parâmetros habitacionais, tipologia padrão).
- ABNT NBR 15575/2013 – Norma de Desempenho Habitacional (vida útil de projeto ≥ 20 anos para estrutura e ≥ 10 anos para sistemas de vedação/cobertura/instalações; desempenho térmico, acústico e lumínico).
- ABNT NBR 6118/2014 – Estruturas de Concreto Armado.
- ABNT NBR 5410/2004 – Instalações Elétricas de Baixa Tensão.
- ABNT NBR 5626/2020 – Instalações Hidrossanitárias.
- ABNT NBR 9050/2020 – Acessibilidade a edificações.
- ABNT NBR 6492 – Representação gráfica de projetos.
- Resolução CONAMA nº 307/2002 – Gerenciamento de resíduos da construção civil.
- Normas urbanísticas e edificações municipais, além das exigências das



concessionárias locais de energia, água e esgoto.

Adicionalmente, as unidades habitacionais deverão apresentar:

- Reservatório mínimo de 500 L/unidade;
- Pisos e revestimentos cerâmicos em todos os ambientes;
- Pintura acrílica interna e externa;
- Forro em PVC onde indicado;
- Execução de parte das unidades com acessibilidade universal (banheiro adaptado, portas 0,80 m, rampas de acesso).

7. CRONOGRAMA GERAL DE ENTREGA DOS PRODUTOS

O prazo total para entrega de todos os produtos de projeto será de 60 (sessenta) dias corridos, contados da assinatura da ordem de serviço, distribuídos da seguinte forma:

- Estudos Preliminares: até o 20º dia após OS.
- Projeto Básico: até o 40º dia.
- Projeto Executivo: até o 60º dia, condicionado à aprovação das etapas anteriores.

As entregas deverão ocorrer de forma sequencial e condicionada à aprovação da etapa anterior pela fiscalização do Conveniente.

8. FORMA DE ENTREGA DOS PRODUTOS

- Meio físico: 2 vias impressas (plantas em papel A1/A3; memoriais, planilhas e cronogramas em A4).
- Meio digital: arquivos em formatos editáveis (DWG, RVT, XLSX, DOCX) e PDF pesquisável.
- Organização: arquivos organizados em pastas estruturadas, conforme Padrão de Interoperabilidade da Caixa.
- Georreferenciamento: todos os desenhos georreferenciados em SIRGAS2000/UTM.
- Documentação técnica: entrega acompanhada de memórias de cálculo, checklists de conformidade e ART/RRT correspondentes.

9. ATENDIMENTO A NORMAS E LEGISLAÇÃO

Obrigatória a observância integral de todas as normas técnicas da ABNT,



legislação federal, estadual e municipal pertinente, Resolução CONAMA nº 307/2002, Portaria MCID nº 1416/2023, Kit FNHIS/CAIXA, bem como normas e exigências específicas das concessionárias locais (água, esgoto, energia).

10. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO E PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO

A aprovação de cada produto ficará condicionada ao cumprimento integral dos requisitos estabelecidos neste TR, com destaque para:

- Desempenho habitacional conforme NBR 15575;
- Completude e compatibilidade dos projetos complementares (arquitetura, estrutura, hidrossanitário, elétrico, urbanização, acessibilidade);
- Orçamento detalhado pelo SINAPI/09-2025, com composições próprias, estruturado pela EAP da Caixa;
- Cronograma físico-financeiro compatível com os prazos estabelecidos (12 meses para projetos e obra);
- Entrega de as built e Manual do Proprietário ao final;
- Apresentação de checklist de conformidade por disciplina e ART/RRT.

Não conformidades implicarão devolução para ajustes, sem ônus ao contratante.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DA CONTRATADA

Nos termos da Lei 14.133/2021: julgamento por menor preço global com habilitação técnica; exigência de atestados de capacidade técnica compatíveis (projeto e obra de edificações habitacionais), acervo técnico e equipe multidisciplinar; regularidade fiscal e trabalhista.

12. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART/RRT)

Para cada produto apresentado será obrigatória a emissão da respectiva ART ou RRT, devidamente registrada no CREA ou CAU.

13. APROVAÇÕES EM ÓRGÃOS EXTERNOS

Responsabilidade da contratada por aprovações/licenças necessárias: Prefeitura (alvará/projeto arquitetônico), concessionárias (ligações de água/esgoto/energia), vigilância sanitária (quando aplicável), patrimônio/ambiental (se incidente), e demais órgãos que se façam necessários. Comprovação por protocolos/pareceres.



14. DISPOSIÇÕES FINAIS

A contratada observará integralmente este TR, as normas e diretrizes do FNHIS. A Administração poderá solicitar informações complementares e propor ajustes que não impliquem alteração do escopo. Garantias e prazos deverão atender à legislação aplicável e às boas práticas de engenharia. A entrega final condiciona-se ao aceite formal do conjunto de produtos e da obra executada.

Campo Alegre de Lourdes/BA, 15 de dezembro de 2025



Andressa Vasconcelos Porto
Engenheira Civil
CREA-BA 052288016-9

Andressa Vasconcelos Porto
Engenheira Civil
CREA/BA 052288016-9