

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. FUNDAMENTAÇÃO

O Governo da Paraíba, por meio da CEHAP-PB e em parceria com a Secretaria de Infraestrutura, está desenvolvendo o Projeto Comercários no centro histórico de João Pessoa. A iniciativa inclui a restauração de um sobrado neogótico dos anos 1920-1930, localizado na Rua das Trincheiras, com recuperação de elementos arquitetônicos como arcos ogivais, esquadrias de madeira e azulejaria artística, além da adaptação para acessibilidade. O imóvel será destinado a uso institucional e comercial, abrigando a associação de trabalhadores ambulantes.

No terreno adjacente, será construído um novo edifício residencial de três pavimentos, com 10 unidades habitacionais, áreas de convivência (salão de festas, academia e brinquedoteca) e vagas para estacionamento. O projeto arquitetônico foi pensado para harmonizar com o sobrado histórico, respeitando gabarito e proporções. A estrutura em deterioração será demolida, dando lugar a uma construção moderna, com sistemas de acessibilidade, prevenção a incêndios e infraestrutura urbana adequada.

Financiado com recursos estaduais e com previsão de conclusão em 12 meses, o projeto busca aliar preservação patrimonial ao desenvolvimento urbano sustentável, revitalizando o centro histórico de João Pessoa. A CEHAP-PB ficará responsável pela gestão e fiscalização, garantindo o cumprimento de prazos e a aprovação junto ao IPHAEP, Prefeitura e Corpo de Bombeiros. A iniciativa visa dinamizar a região, oferecendo moradias e espaços de convivência, integrando o patrimônio histórico à vida urbana.

#### 1.1 Objeto

O presente Termo de Referência tem como objeto a contratação de uma **construtora especializada em obras de intervenção em edificações localizadas em áreas protegidas por perímetro histórico ou em seu**

CNPJ: 09.111.618/0001-01  
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I  
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000  
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br  
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção  
Praça João Pessoa, s/n  
Centro - João Pessoa - PB  
CEP: 58013-901  
83 3216.8015 - paraiba.pb.gov.br



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.  
Documento Nº: 8277661.67848496-2587 - consulta à autenticidade em  
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848496-2587>



CHPPRC202501623V01

**entorno imediato**, para a execução do **Projeto Comercíarios** no centro histórico de João Pessoa. A empresa selecionada será responsável pela **restauração do sobrado neogótico** (décadas de 1920-1930) e pela **construção do novo edifício residencial anexo**, conforme projeto arquitetônico e memorial descritivo fornecidos pela CEHAP-PB.

A construtora deverá comprovar experiência em:

- **Restauo de imóveis históricos**, com técnicas de conservação de elementos originais (arcos ogivais, esquadrias de madeira, azulejaria artística, estruturas em madeira e telhas coloniais);
- **Construção de edificações em áreas patrimoniais**, respeitando gabaritos e diretrizes de harmonização com o entorno histórico;
- **Implantações de acessibilidade universal**, sistemas de prevenção a incêndio e infraestrutura urbana adequada.

Serão disponibilizados à empresa vencedora todos os projetos técnicos, estudos estruturais e relatórios necessários, cabendo a ela a execução das obras dentro do prazo de **12 meses**, em conformidade com as normas do **IPHAEP, Prefeitura de João Pessoa e Corpo de Bombeiros**. A fiscalização e gestão serão realizadas pela CEHAP-PB, garantindo o cumprimento das especificações e a correta aplicação dos

## 2. SELEÇÃO

A seleção da construtora responsável pela execução do **Projeto Comercíarios** – incluindo a restauração do sobrado histórico e a construção do novo edifício residencial com **10 apartamentos** – será realizada mediante **avaliação técnica objetiva**, com base em um **sistema de pontuação** que considera a **experiência comprovada** da empresa em projetos similares.

Cada concorrente deverá apresentar **documentação comprobatória** de obras já executadas, atendendo aos seguintes critérios:

CNPJ: 09.111.618/0001-01  
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I  
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000  
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br  
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção  
Praça João Pessoa, s/n  
Centro - João Pessoa - PB  
CEP: 58013-901  
83 3216.8015 - paraiba.pb.gov.br



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.  
Documento Nº: 8277661.67848496-2587 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848496-2587>



CHPPRC202501623V01

Experiência Comprovada	Pontuação por Projeto
Projeto em áreas de centro histórico e seu entorno (Elaborar um resumo contextualizando cada obra apresentada)	10 pontos
Projeto de recuperação de estruturas de concreto e/ou de alvenaria estrutural (Elaborar um resumo contextualizando cada obra apresentada)	5 pontos
Projeto e execução de sistema de estrutura em madeira (Elaborar um resumo contextualizando cada obra apresentada)	5 pontos
Projeto e execução de sistema de estrutura metálica (Elaborar um resumo contextualizando cada obra apresentada)	5 pontos
Projetos residenciais verticalizados com no mínimo 10 apartamentos (Elaborar um resumo contextualizando cada obra apresentada)	5 pontos
Experiência com restauro de imóveis históricos (Elaborar um resumo para cada obra apresentada)	15 pontos

A pontuação apenas será contabilizada se apresentado o resumo contextualizando a obra em questão. As anotações de responsabilidade técnica apresentadas através de acervo técnico devem estar descritos os serviços mencionados.

Além desses requisitos, será valorizada a **experiência em restauro de imóveis históricos e obras em áreas patrimoniais**, conforme estabelecido no objeto do contrato. A empresa com maior pontuação acumulada nos critérios acima será selecionada para a execução do empreendimento.

A CEHAP-PB será responsável pela **análise e validação** das propostas, garantindo transparência e conformidade com as exigências técnicas e legais do projeto.

CNPJ: 09.111.618/0001-01  
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I  
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000  
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br  
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção  
Praça João Pessoa, s/n  
Centro - João Pessoa - PB  
CEP: 58013-901  
83 3216.8015 - paraiba.pb.gov.br



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.  
Documento Nº: 8277661.67848496-2587 - consulta à autenticidade em  
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848496-2587>



CHPPRC202501623V01

### 3. ELABORAÇÃO DE PROJETOS

O projeto arquitetônico de ambas as edificações — a restauração do sobrado neogótico histórico e a construção do novo edifício residencial — foi elaborado para harmonizar preservação patrimonial e modernidade, seguindo as diretrizes técnicas e legais. A documentação completa, incluindo plantas, memorial descritivo e especificações, será disponibilizada à construtora vencedora da licitação, garantindo transparência e alinhamento às exigências do projeto. A CEHAP-PB supervisionará a execução para assegurar fiel adequação ao projeto a ser aprovado pelo IPHAEP, Prefeitura e Corpo de Bombeiros.

Em relação aos projetos complementares de ambas as edificações, a empresa vencedora deverá elaborar:

- Projeto de estrutura
- Projeto de instalações hidrossanitárias
- Projeto de calhas e drenagem
- Projeto de instalações elétricas
- Projeto de SPDA
- Projeto de Combate a Incêndio
- Projeto de interfone e Tv (para a edificação residencial)
- Projeto de gás canalizado (para a edificação residencial)

Todos os projetos elaborados, incluindo plantas, memorial descritivo e memória de cálculo de quantitativos, deverão ser submetidos à CEHAP-PB **previamente à execução das obras**, para avaliação e aprovação pela equipe técnica. A documentação deverá conter informações detalhadas e precisas, garantindo **conformidade com as normas vigentes, diretrizes de preservação patrimonial e requisitos de eficiência estrutural e funcional**. Essa análise prévia visa assegurar a **correta implementação do projeto**, alinhada aos padrões de qualidade e aos critérios estabelecidos pelos órgãos competentes.



#### 4. OBRIGAÇÕES

A construtora selecionada se responsabilizará pela elaboração de todos os projetos necessários para regularização das áreas e execução das obras, com a alocação dos parceiros necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais.

Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, de acordo com os artigos 14 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990), ficando a Contratante autorizada a descontar da garantia, caso exigida em contrato, ou dos pagamentos devidos ao Contratado, o valor correspondente aos danos sofridos.

A selecionada deverá utilizar profissionais habilitados e com conhecimentos básicos dos serviços a serem executados, em conformidade com as normas e determinações em vigor. Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, cuja inadimplência não transfere responsabilidade à Contratante. Relatar à Contratante toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da prestação dos serviços. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas neste instrumento. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento ao objeto da licitação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados nos incisos do art. 81 da Lei nº 13.303/2016.

CNPJ: 09.111.618/0001-01  
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I  
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000  
83 3213.9191 - [cehap.pb.gov.br](http://cehap.pb.gov.br)  
[presidencia@cehap.pb.gov.br](mailto:presidencia@cehap.pb.gov.br)

Palácio da Redenção  
Praça João Pessoa, s/n  
Centro - João Pessoa - PB  
CEP: 58013-901  
83 3216.8015 - [paraiba.pb.gov.br](http://paraiba.pb.gov.br)



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.  
Documento Nº: 8277661.67848496-2587 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848496-2587>



CHPPRC202501623V01

## 5. RESTRIÇÕES

Todos os trabalhos técnicos exigidos para a elaboração do projeto e construção do empreendimento obedecerão às Normas Técnicas vigentes das Instituições Nacionais **ABNT**, **INMETRO**, **SINCO**, e, internacionais, quando for o caso.

Os referidos trabalhos deverão ser devidamente aprovados junto às instituições competentes, tais como Prefeitura Municipal, Concessionárias de Serviços Públicos e Órgãos de Proteção ao Meio Ambiente (esferas federal, estadual e municipal).

Todos os projetos **básicos**, **executivos** e **como executados (as built)** deverão ser registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – **CREA**, da jurisdição onde serão implantados, através de **ART** (Anotação de Responsabilidade Técnica) e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – **CAU**, através do **RRT** (Registro de Responsabilidade Técnica).

Em qualquer regime de construção adotado é obrigatória a apresentação das **ART's** ou **RRT's**, para contratação das obras junto ao Agente Financeiro, conforme descrição a seguir:

### a) ART ou RRT de EXECUÇÃO DA OBRA

### b) ART ou RRT FISCALIZAÇÃO DA OBRA

A elaboração de todos e quaisquer Projetos Básicos, deverá seguir a Orientação Técnica do **Termo de Referência sobre Projetos Básicos de Obras Públicas**, obedecendo-se aos ditames do **Caderno de Encargos de Estudos e Projetos de Arquitetura e Engenharia** e do **Caderno de Encargos de Serviços e Obras de Engenharia** e demais disposições e normativos contidos no **DECRETO ESTADUAL nº 30.610, de 25/08/2009**, republicado no Diário Oficial do Estado da Paraíba, datado de **28/08/2009**.

Esses Documentos estão disponíveis, no endereço eletrônico do **SINCO** – SISTEMA INTEGRADO DE CONSTRUÇÃO E CONTROLE DE OBRAS da

CNPJ: 09.111.618/0001-01  
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I  
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000  
83 3213.9191 - [cehap.pb.gov.br](http://cehap.pb.gov.br)  
[presidencia@cehap.pb.gov.br](mailto:presidencia@cehap.pb.gov.br)

Palácio da Redenção  
Praça João Pessoa, s/n  
Centro - João Pessoa - PB  
CEP: 58013-901  
83 3216.8015 - [paraiba.pb.gov.br](http://paraiba.pb.gov.br)



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.  
Documento Nº: 8277661.67848496-2587 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848496-2587>



CHPPRC202501623V01

**GEMOG** – GERÊNCIA EXECUTIVA DE MODERNIZAÇÃO DA GESTÃO, que está vinculada à SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO DA PARAÍBA. (<http://www.propacto.pb.gov.br/sinco/menuprincipal.jsp>);

Relativamente à execução das obras e serviços serão, também, encargos dos proponentes:

- **Elaboração e Apresentação, ao término da execução das obras e serviços do empreendimento, o Projeto “Como Construído” (“as built”).** O “as built” deverá ser apresentado em meio magnético e em uma via plotada em papel;
- **Manual do Proprietário:** Deverá ser apresentado em atendimento ao C.D.C. (Lei 8.078, de 11.09.1990);
- **PBQP-H – Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat:** Deverá ser apresentado o Atestado de Qualificação/Certificação do PBQP-H, para a comprovação de adequação da Construtora aos níveis do **SIAC – Sistema de Avaliação de Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil.**

Para a contratação de empreendimentos, simultâneos ou consecutivos, a empresa construtora deverá estar certificada, por empreendimento, em conformidade com a Portaria Nº 582, do Ministério das Cidades, datada de 05 de dezembro de 2012, que dá nova Redação à Portaria Nº 118, de 05 de março de 2005, instituindo a revisão dos Documentos Normativos do Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil.

João Pessoa, 15 de julho de 2025

**Julio Gonçalves da Silveira**  
Mat. 600.014-2  
Gerente de projetos

CNPJ: 09.111.618/0001-01  
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I  
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000  
83 3213.9191 - [cehap.pb.gov.br](http://cehap.pb.gov.br)  
[presidencia@cehap.pb.gov.br](mailto:presidencia@cehap.pb.gov.br)

Palácio da Redenção  
Praça João Pessoa, s/n  
Centro - João Pessoa - PB  
CEP: 58013-901  
83 3216.8015 - [paraiba.pb.gov.br](http://paraiba.pb.gov.br)



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.  
Documento Nº: 8277661.67848496-2587 - consulta à autenticidade em  
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848496-2587>



CHPPRC202501623V01