

Estudo Técnico Preliminar (ETP)

REFORMA E RECUPERAÇÃO DA EDIFICAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE PATO BRANCO – PR.

Unidade Demandante: Câmara Municipal de Pato Branco

Responsável pela Elaboração: Harley Chandler Borges Fonseca – Engenheiro Civil CREA MG 213.643/D

Local: R. Araribóia, 491 - Centro, Pato Branco - PR, 85501-262.

1. Necessidade da Contratação

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo fundamentar tecnicamente a necessidade de contratação de serviços especializados de engenharia para reforma e recuperação da edificação da Câmara Municipal de Pato Branco. O Laudo Técnico de Inspeção Predial, elaborado por empresa de engenharia habilitada, identificou diversos pontos de deterioração, comprometimento estrutural, desgaste de materiais, infiltrações e falhas de manutenção, que afetam diretamente as condições de segurança, salubridade e funcionalidade da edificação.

Contextualização

Considerando o disposto no Inciso I, §1º do Art. 18 da Lei Federal nº 14.133/21 acerca da descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público, destacamos que a futura contratação visa atender a necessidade urgente de promover a manutenção e segurança da estrutura.

Parte da edificação apresenta patologias cujo principal agente causador é a umidade. A área afetada se refere, principalmente, à prumada que faz divisa com a receita estadual. Existem dois principais fatores causadores de infiltração. O primeiro decorre da penetração da água de chuva através dos elementos construtivos, especialmente nas paredes externas que não possuem impermeabilização adequada, permitindo a absorção da umidade e sua transferência para os ambientes internos, possivelmente pela existência de aberturas ou passagens na alvenaria (poros, juntas, fissuras e pela ausência de peitoril nas janelas). O segundo fator está relacionado a vazamentos na tubulação de drenagem dos aparelhos de ar-condicionado, cujo escoamento inadequado tem provocado o acúmulo de umidade e danos à estrutura de concreto adjacente, localizado na garagem do subsolo. Esses problemas combinados resultam em deterioração dos revestimentos, manchas de umidade e a proliferação de mofo, comprometendo tanto a estética quanto a durabilidade da construção.

A chuva pode ser considerada uma fonte recorrente de umidade na edificação supracitada. Para garantir a estanqueidade e vida útil das alvenarias e de seus revestimentos é necessário que os detalhes construtivos, como pingadeira e peitoril, estejam aptos para dissipar as concentrações de água em pontos específicos das fachadas. Como a água da chuva está atingindo diretamente as paredes laterais e não há impermeabilização adequada nos peitoris nas janelas, identificou-se que a umidade penetra pelas paredes externas e se espalha internamente, devido à ausência de revestimento impermeabilizante. Além disso, os peitoris permitem que a água escorra diretamente para dentro da alvenaria, nas frestas da esquadria. O mofo presente na edificação indica que a umidade está se acumulando há bastante tempo, criando um ambiente propício para a proliferação de fungos.

A tubulação de drenagem dos aparelhos de ar-condicionado escoa a água condensada gerada durante o funcionamento dos equipamentos. No entanto, devido a falhas na instalação ou deterioração dos tubos de PVC, ocorrem vazamentos que permitem a infiltração da água por debaixo do contrapiso, afetando a estrutura da edificação (essa água pode escorrer por dentro das lajes e vigas, atingindo

diretamente o concreto e a armadura).

A presença contínua de umidade no concreto resultou na aparição de fissuras e na carbonatação do concreto.

2. Requisitos da Contratação

De acordo com as instruções do Inciso III, §1º do Art. 18 da Lei Federal nº 14.133/21 a fase preparatória tem o objetivo de identificar os requisitos necessários e suficientes à escolha da solução, prevendo critérios e práticas de sustentabilidade.

2.1. Dos serviços necessários:

A contratação deverá atender aos seguintes requisitos técnicos e funcionais:

- Correção das patologias identificadas no laudo técnico;
- Requalificação dos espaços físicos;
- Adequação às normas técnicas de segurança, acessibilidade e conforto;
- Intervenções estruturais necessárias;
- Substituição de componentes comprometidos.

2.2. Do modelo de contratação:

Devido às características específicas do objeto, que contempla serviços multidisciplinares não é possível a execução direta pela administração por falta de mão de obra especializada. Portanto, deverá ser **contratada empresa terceira**, especializada para execução dos serviços. Por se tratar de serviço ou obra de engenharia, o modelo de contratação será do tipo **não continuado**.

A empresa contratada deverá ser especializada em serviços de engenharia, tendo experiência comprovada em execução de obras de mesma complexidade e quantidade. Assim sendo, devido às características de adequação de instalações existentes, o objeto a ser contratado enquadra-se como **serviço comum de engenharia**, conforme o Inciso XXI do Art. 6º da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021.

2.3. Sustentabilidade:

Nos termos do art. 11, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, as contratações públicas deverão observar o princípio do desenvolvimento nacional sustentável, alinhado ao disposto no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, incluindo:

- Adoção de materiais de baixo impacto ambiental, recicláveis ou com certificação ambiental;
- Instalação de dispositivos para uso eficiente de água e energia;
- Apresentação e execução de plano de gerenciamento de resíduos da construção civil;
- Garantia de destinação adequada de resíduos e redução de descartes;
- Valorização da mão de obra local e promoção da responsabilidade socioambiental.

2.4. Indicação de marcas ou modelos (Art. 41, inciso I, da Lei nº 14.133, de 2021):

Não se aplica por tratar-se de serviços de execução de obra civil. No entanto, o produto deverá incorporar a vedação de marcas ou modelos, apenas com citação de similaridade de qualidade para aplicação posterior na Obra.

2.5. Garantia da contratação

Serão exigidas garantias com o objetivo de assegurar a manutenção das propostas e a execução das obras nas condições definidas pelos art. 59 e 98 da Lei 14.133/2021.

Os valores e prazos, bem como a apresentação da garantia serão detalhadas no Termo de Referência e contrato. Quanto a opção pela adoção de garantia adicional em caso de obtenção de propostas inexequíveis durante a licitação vejamos o posicionamento defendido por Rony Charles:

“O objetivo desta garantia complementar é o de mitigar riscos específicos associados a propostas que apresentam um preço consideravelmente menor do que o esperado. Propostas com preços muito abaixo do estimado podem indicar uma falta de compreensão do escopo do projeto ou uma subestimação dos custos envolvidos. Isso aumenta o risco de que a empresa vencedora não consiga cumprir as obrigações contratuais devido a problemas financeiros ou capacidade insuficiente, além de tender a ampliar o risco de uma obra/serviço de má-qualidade.” (Fonte de pesquisa: <https://ronnycharles.com.br/garantia-de-proposta-no-procedimento-licitatorio-aspectos-legais-e-doutrinarios/#:~:text=59%2C%20C2%A7%205%C2%BA%20da%20LLCA,valor%20da%20proposta%20de%20pre%C3%A7os.>)

No mesmo sentido, temos a interpretação publicada no Jusbrasil por José Estelita, quanto ao cálculo para se reconhecer a margem a ser adotada na apresentação da garantia adicional, sem comprometer a competitividade do certame:

“A interpretação do Art. 59, § 5º da Lei nº 14.133/2021 deve buscar um equilíbrio entre a segurança da Administração e a promoção da competitividade. Reconhecer a margem de erro de 15% nos orçamentos elaborados pela Administração como base para o cálculo da garantia adicional é uma abordagem que atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, sem desproteger os interesses públicos. À medida que a jurisprudência se forma, espera-se que ela possa refletir essa interpretação equilibrada, proporcionando um ambiente mais justo e competitivo para as licitações de obras e serviços de engenharia”.

(Fonte de pesquisa : <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/uma-perspectiva-sobre-a-garantia-adicional-nas-licitacoes-de-obras-e-servicos-de-engenharia/2585148531#:~:text=59%2C%20C2%A7%205%C2%BA%2C%20que%20exige,e%20o%20valor%20da%20proposta%22.>)

Ainda sobre a razoabilidade da aplicação da garantia adicional, temos entendimento recente do Acórdão nº

169/2021 TCU- PLENARIO sobre Consulta realizada pela CONSULTA FORMULADA PELA PRESIDÊNCIA DO TRF-1 ACERCA DA POSSIBILIDADE DE ADOÇÃO DE fórmula que estabeleça o cálculo do valor da garantia adicional disposta no § 2º do art. 48 da Lei nº 8.666/1993, proferida decisão nos seguintes termos:

“Portanto, concluo que esta Corte de Contas deve evoluir em sua interpretação, não apenas em sinal de prestígio à nova regra aprovada pelo Congresso Nacional, mas também para manter a proporcionalidade do valor da garantia adicional, em coerência com todo o disposto no art. 48 da Lei 8.666/1993.

Nos termos do art. 20 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, "não se decidirá com base em valores jurídicos abstratos sem que sejam consideradas as consequências práticas da decisão", de forma que a melhor interpretação da lei deve buscar resultados pragmáticos que, a um só tempo, criem mecanismos de proteção das contratações feitas pela Administração Pública, por meio da redução de riscos, mas também viabilizem a participação dos licitantes, afastando, assim, acepções que impliquem a imposição de significativos obstáculos e custos aos licitantes.

Como bem frisou o relator, a lógica interna do citado art. 48 é a seguinte:

a) se a proposta apresenta valores inferiores a 70% do menor dos valores previstos nas alíneas "a" e "b", então a proposta é, em regra, inexequível, cabendo à Administração solicitar que a licitante demonstre a exequibilidade do valor ofertado;

b) se a proposta apresenta valores iguais ou superiores a 70% do menor dos valores previstos nas alíneas "a" e "b", mas inferiores a 80% sobre a mesma base de cálculo, a proposta é exequível, mas requer a apresentação de garantia adicional; e

c) se a proposta apresenta valores iguais ou superiores a 80% do menor dos valores previstos nas alíneas "a" e "b", **a proposta é exequível e não se exigirá a garantia adicional, cabendo tão somente a prestação de garantia contratual, prevista no art. 56, com valores variando entre 5% a 10% do contrato.**

Dessa forma, a garantia adicional, para que se mantenha a mesma lógica do citado art. 48 e também a razoabilidade do seu resultado, deve ser equivalente a 80% do menor dos valores das alíneas "a" e "b" do § 1º do art. 48 menos o valor da correspondente proposta.

JUSTIFICATIVA: Na presente licitação, além da garantia contratual convencional no valor de 5% do total estimado para a contratação, também será EXIGIDA a apresentação de garantia adicional, com base no § 5º do art. 59 da Lei 14.133/2021, considerando a possibilidade de obtenção de proposta VENCEDORA INEXEQUIVEL (consideradas aquelas com valores inferiores a 75% do valor orçado pela Administração), em virtude de variação de preços praticados por possíveis interessados no certame, que podem colocar em risco a qualidade e exequibilidade dos serviços propostos.

2.6. Vistoria

- A avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda à sexta-feira, das 12:00 horas às 18:00 horas.
- Serão disponibilizados data e horário diferentes aos interessados em realizar a vistoria prévia.
- Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.
- O proponente deverá agendar a vistoria mediante agendamento prévio, através do telefone (46) 3272-1500. Caso o licitante opte por não realizar a vistoria, deverá prestar declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.
- A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo o contratado assumir os ônus dos serviços decorrentes.

2.7. Previsão Legal

- **NBR 15280** - Proteger os moradores, usuários e o patrimônio construído, estabelecendo critérios para planejamento, execução e acompanhamento das obras de reforma
- **NBR 15575:2013 - "Edificações habitacionais — Desempenho"**: Esta norma trata dos requisitos de desempenho para edificações habitacionais, abordando aspectos como conforto acústico, térmico, segurança e durabilidade.
- **NBR 13752:2010 - "Sistemas prediais de água fria"**: Define as normas para a instalação e manutenção de sistemas de água fria, útil para reformas que envolvem o sistema hidráulico.
- **NBR 16280:2014 - "Reformas em edificações — Sistema de gerenciamento de reformas"**: Define os requisitos para o gerenciamento de reformas, abrangendo planejamento, execução e documentação de reformas.
- **NBR 5674:2012 - "Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gerenciamento"**: Define como gerenciar a manutenção e as intervenções em edificações, o que pode ser útil para planejamento de reformas.

3. Levantamento De Mercado

3.1. Soluções disponíveis no mercado

Trata-se da contratação de empresas de engenharia ou arquitetura, registradas no CREA/CAU, com expertise e técnicas comprovadas por meio de Atestados técnicos.

3.2. Contratações Públicas Similares

A análise de custo das soluções identificadas em contratações similares, não se mostra viável devido a singularidade desta necessidade, embora a demanda seja semelhante à outras licitações realizadas, no entanto em anos diferentes e, em alguns casos, os serviços contratados apresentaram objetos distintos. Mesmo nos itens parecidos não é possível considerar os valores praticados devido ao fator de escala e às necessidades intrínsecas de cada órgão.

3.3. Análise dos Custos Totais da Demanda

Justificativa para a Ausência de Estimativa de Custos na Fase Inicial do Procedimento

Conforme disposto no §1º, inciso VI, do art. 18 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a estimativa de valores constitui elemento obrigatório da fase preparatória da contratação, devendo ser fundamentada em preços de mercado, em contratações similares da Administração Pública ou em parâmetros definidos por órgão oficial competente. No entanto, a referida norma deve ser interpretada em consonância com o disposto no art. 6º, inciso IX, da mesma lei, que define o Projeto Básico como o documento técnico que delineia, com grau de precisão adequado, os elementos necessários e suficientes à contratação da obra ou serviço.

No presente caso, tendo em vista que os estudos técnicos preliminares ainda estão em desenvolvimento, não há, até o momento, elementos suficientes que permitam a elaboração de uma estimativa de custos com respaldo técnico e metodológico adequado. Tal estimativa será devidamente elaborada e justificada durante a fase de elaboração do Projeto Básico, momento no qual serão definidos os quantitativos, os métodos construtivos, os insumos necessários e as soluções técnicas adotadas. Cumpre destacar que a não apresentação da estimativa de custos nesta etapa não compromete a legalidade ou a regularidade do processo licitatório, uma vez que se trata de fase preparatória de natureza técnica e evolutiva, cuja finalidade é justamente subsidiar, de forma segura e fundamentada, a elaboração do Projeto Básico e, posteriormente, do Projeto Executivo.

Assim, fica formalmente registrada a ausência de estimativa de custos nesta fase inicial, por razões de natureza técnica e processual, ficando sua elaboração condicionada à conclusão dos estudos necessários à definição da solução de engenharia a ser adotada.

O orçamento do objeto será definido durante a elaboração do Projeto Básico.

O orçamento da obra ou serviço de engenharia deve adotar custos unitários menores ou iguais aos custos unitários de referência do SINAPI, para todos os itens relacionados à construção civil. Somente em condições especiais justificadas em relatório técnico elaborado por profissional habilitado e aprovado pelo órgão gestor dos recursos, os custos unitários de referência da administração poderão exceder os seus correspondentes do SINAPI, sem prejuízo da avaliação dos órgãos de controle, dispensada a

compensação em qualquer outro serviço do orçamento de referência (art. 8º, parágrafo único).

Caso o item não esteja contemplado no SINAPI, o orçamento da obra ou serviço poderá adotar custos obtidos em tabela de referência formalmente aprovada por órgãos ou entidades da administração pública federal, em publicações técnicas especializadas, em sistema específico instituído para o setor ou em pesquisa de mercado.

No orçamento da presente obra, para os itens não contemplados no SINAPI, serão adotados custos a tabela referencial de serviços do SECID-PR.

Caso o item do orçamento não esteja contemplado no SINAPI e o órgão recorra à realização da pesquisa de mercado, o orçamentista deve seguir as diretrizes aplicáveis da Instrução Normativa SEGES/ME nº 73, de 05/08/2020, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública federal.

3.4. Escolha e Justificativa da Solução

A reforma é tecnicamente viável, garantindo a extensão da vida útil do imóvel, melhor uso dos recursos públicos e restauração das condições mínimas de uso.

Regime de execução da Obra ou Serviço:

Nas obras e serviços de engenharia, os regimes mais utilizados são as empreitadas por preço global ou por preço unitário.

A empreitada por preço global é aquela em que se contrata a execução da obra ou serviço por preço certo e total. Em tese, cada parte assume o risco de eventuais distorções nos quantitativos a serem executados, que podem ser superiores ou inferiores àqueles originalmente previstos na planilha orçamentária da contratação. Se, ao final da obra, a contratada tiver fornecido ou executado quantitativos superiores aos estimados, arcará com o prejuízo financeiro (não poderá cobrar a Administração pelos custos adicionais, até certo limite). Na situação oposta, a lógica é a mesma: a Administração não poderá realizar descontos proporcionais aos quantitativos não fornecidos ou executados, se ao final forem inferiores aos estimados (até certo limite).

Já a empreitada por preço unitário é aquela em que o preço é fixado por unidade determinada. Os pagamentos correspondem à medição dos serviços efetivamente executados, de modo que os contratantes não assumem riscos em relação às diferenças de estimativas de quantitativos. Tal regime é mais apropriado para os casos em que não se conhecem de antemão, com adequado nível de precisão, os quantitativos totais da obra: a execução das “unidades” se dará de acordo com a necessidade observada, com a realização de medições periódicas a fim de quantificar os serviços efetivamente executados e a correspondente remuneração devida.

Considerando a complexidade da reforma, o impacto sobre a estrutura existente e a necessidade de acompanhamento técnico rigoroso, **recomenda-se que o regime de execução seja o de empreitada por preço global**, conforme art. 6º, inciso XLI, alínea “a” da Lei nº 14.133/2021. Esse regime permitirá melhor controle do orçamento, cronograma e cumprimento do escopo contratual, com menor risco de aditivos contratuais e maior previsibilidade na execução dos serviços.

4. Descrição da Solução

Para solucionar a infiltração e o mofo no reboco dessa prumada, é necessário adotar uma abordagem completa, dividida em diagnóstico, correção da causa da infiltração e tratamento das áreas afetadas. Conforme os apontamentos supracitados, propõe-se as seguintes tratativas a fim de sanar as principais irregularidades apontadas no laudo:

Área externa:

- Remoção do reboco comprometido: As áreas afetadas devem ser escarificadas e removidas para evitar a permanência de fungos e esporos.
- Secagem completa da alvenaria: Antes de refazer o reboco, a parede deve estar completamente seca.
- Aplicação de reboco impermeável: Uso de argamassa com Hidrofugantes, misturados diretamente na argamassa de reboco para reduzir a absorção de umidade. Sugere-se o uso de aditivo hidrofugante na argamassa tipo Sika 1 ou similar.
- Instalação/readequação de peitoris nas janelas: Executar peitoris inclinados com pingadeiras para direcionar a água da chuva para fora, reduzindo o acúmulo na base da janela.
- Execução de contraverga em concreto pré-moldado para mitigar fissuras diagonais nas aberturas das janelas.
- Impermeabilização das paredes externas: Aplicação de uma camada extra de impermeabilização - uso de pastilhas, tinta emborrachada ou ACM.
- Tubulação de ar condicionado – remanejar para shaft externo ao prédio para facilitar a manutenção e eliminar focos de infiltração

Impermeabilização da laje:

- Demolição do Piso Existente: Remoção do revestimento cerâmico, argamassa de assentamento e do contrapiso comprometido.
- Limpeza da superfície para eliminação de resíduos soltos.
- Execução de contrapiso para garantir superfície nivelada e com caimento adequado para drenagem. Cura mínima de 72 horas antes da impermeabilização.
- Aplicação de primer asfáltico (base solvente) sobre toda a área, garantindo a aderência da manta asfáltica.

- Posicionamento da manta asfáltica (espessura mínima de 3 mm) com transpasse de 10 cm entre as faixas. Soldagem das emendas por termofusão para garantir estanqueidade.
- Reforço da impermeabilização em rodapés e pontos críticos com elevação mínima de 10 cm nas paredes adjacentes.
- Teste de estanqueidade com lâmina d'água por 72 horas para verificação de falhas.
- Aplicação de argamassa com ativo impermeabilizante, Sika 1 ou similar, com espessura de 2 cm (cimento e areia no traço 1:4), evitando danos à manta durante o assentamento do novo revestimento. Cura úmida por 72 horas.
- Execução do Novo Piso Cerâmico: Aplicação de argamassa colante flexível (tipo ACIII) sobre a base impermeabilizada.
- Assentamento das peças cerâmicas com junta mínima de 2 mm, utilizando espaçadores para alinhamento.
- Execução de rejuntamento com argamassa epóxi ou polímero flexível para garantir resistência à umidade.
- Limpeza do revestimento para remoção de resíduos de argamassa e rejunte.
- Aplicação de selante elástico nas juntas de dilatação e rodapés.

Área interna

- Remoção da pintura e do emassamento.
- Reparo de eventuais fissuras e trincas: Após abertura com espátula abre-trinca, devem ser seladas com selante acrílico flexível (Sikacryl 203 ou similar)
- Executar impermeabilizações por cristalização, realizadas com aditivo em pó (Rebotec Hidrofugante Nano tecnológico ou similar). Aplicar uma camada c/ espessura de 5 mm sobre o reboco existente; adicionar 4 Kg de Rebotec a cada 50 Kg de cimento. Segue em anexo as especificações do Rebotec Hidrofugante Nano tecnológico.
- Selador, emassamento e pintura

Cozinha – corrigir a infiltração por umidade ascendente do solo

- Remoção do reboco comprometido (h = 40 cm do solo): As áreas afetadas devem ser escarificadas e removidas para evitar a permanência de fungos e esporos.
- Secagem completa da alvenaria: Antes de refazer o reboco, a parede deve estar completamente seca.
- Aplicação de reboco impermeável: Uso de argamassa com Hidrofugantes, misturados diretamente na argamassa de reboco para reduzir a absorção de umidade. Sugere-se o uso de aditivo hidrofugante na argamassa tipo sika monotop – 123 rodapé ou similar.
- Selador, emassamento e pintura

5. Planejamento

5.1. Alinhamento da Solução ao Planejamento Estratégico

A contratação da reforma e recuperação da edificação da Câmara Municipal de Pato Branco encontra-se alinhada com o planejamento estratégico institucional, que prevê a manutenção preventiva e corretiva de imóveis públicos com foco na segurança estrutural, eficiência operacional e sustentabilidade. A medida contribui diretamente para a preservação do patrimônio público, a melhoria da infraestrutura administrativa e o atendimento adequado ao cidadão, estando também em consonância com as diretrizes do Plano Plurianual (PPA) vigente e com as metas da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO).

A solução técnica proposta atende aos princípios de planejamento e racionalidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

5.2. Benefícios Esperados

A contratação trará como principal benefício a recuperação e preservação da integridade estrutural da edificação, mitigando riscos decorrentes de infiltrações, deteriorações de materiais e falhas de impermeabilização identificadas no laudo técnico. Além da correção imediata das patologias existentes, a obra permitirá a implementação de ações de manutenção preventiva, prolongando a vida útil da estrutura e reduzindo a necessidade de intervenções emergenciais futuras. Como resultado, haverá maior segurança aos usuários, valorização do patrimônio público e economia de recursos no médio e longo prazo, além de melhores condições de trabalho para os servidores e de atendimento à população.

5.3. Resultados Pretendidos

Com a contratação das soluções escolhidas pretende-se alcançar os seguintes benefícios:

- Realização das melhorias dentro do prazo almejado;
- Possibilitar melhores condições de trabalho aos servidores;
- Manutenção e valorização do edifício;
- Garantir que as benfeitorias atendam às necessidades e expectativas dos usuários. Isso inclui funcionalidade, estética e conforto.
- Assegurar que a obra esteja em conformidade com as normas técnicas e regulamentos locais, como códigos de construção e normas da ABNT.
- Integrar práticas de construção sustentável, como o uso de materiais ecológicos e técnicas que minimizem o impacto ambiental.
- Garantir que o edifício/estrutura atenda aos requisitos de desempenho.
- Resolução dos problemas com o mínimo de interferência possível.

5.4. Do prazo de atendimento

Pretende-se que a presente contratação seja atendida ainda no ano de 2025. O prazo para execução do objeto será definido durante a elaboração do Projeto Básico.

6. Parcelamento Do Objeto (Com Base Nas Informações Técnicas Da Consultoria)

Como regra geral, exige-se o parcelamento do objeto sempre que isso se mostre técnica e economicamente viável. Após análise técnica e administrativa da natureza dos serviços a serem contratados, entende-se que **não é recomendável o parcelamento da contratação**. Trata-se de uma obra de reforma e recuperação estrutural integrada, que envolve intervenções simultâneas e interdependentes em diferentes sistemas construtivos da edificação (estrutural, impermeabilização, revestimentos, esquadrias, instalações prediais). A separação em múltiplos contratos pode gerar conflitos de responsabilidade, riscos de incompatibilidade técnica entre os serviços e dificuldade de coordenação, além de aumentar o tempo total de execução da obra e os custos indiretos.

Portanto, recomenda-se a contratação de solução única, por empresa especializada, com capacidade técnica e para executar o escopo completo, garantindo melhor desempenho, uniformidade de materiais e eficiência na gestão do contrato.

A metodologia de contratação pretendida é sem dúvidas a mais adequada, pois contratando-se um único fornecedor, responsável pela integração de todos os serviços, proporcionará à Administração ganho em capacidade de gestão contratual, com instrumentos de cobrança efetivos frente a um único contratado.

7. Providências Prévias Ao Contrato

Em atendimento ao Inciso X, §1º do Art. 18 da Lei Federal nº 14.133/21, providências deverão ser adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização, bem como a verificação da obtenção de licenças, alvarás, ou ainda intervenções especializadas. É fundamental tomar uma série de providências prévias para garantir que o processo seja eficiente, legal e atenda aos objetivos estabelecidos.

Como parte das ações preparatórias para a contratação da obra de reforma da edificação da Câmara Municipal de Pato Branco, já foi celebrado contrato com empresa especializada em engenharia, responsável pela elaboração dos projetos técnicos, do anteprojeto, do projeto básico e executivo, da planilha orçamentária e do cronograma físico-financeiro da obra.

A referida empresa também será responsável pelo acompanhamento técnico e fiscalização da execução dos serviços, garantindo o cumprimento das normas técnicas e a qualidade dos trabalhos contratados.

Com a finalização dos projetos e orçamentos detalhados, será possível dar prosseguimento à elaboração do Termo de Referência e à abertura do processo licitatório para a seleção da empresa executora. Todas as providências estão em conformidade com o previsto na Lei nº 14.133/2021 e seguem os princípios da economicidade, planejamento e eficiência.

No momento, seguem pendentes as seguintes providências para viabilizar a contratação da

empresa executora da obra:

- Conclusão e validação dos projetos básico e executivo pela empresa de engenharia contratada;
- Consolidação da planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro;
- Elaboração do Termo de Referência e minuta do edital de licitação;
- Garantia de dotação orçamentária e emissão da nota de reserva de recursos;
- Análise e aprovação técnica e jurídica dos documentos de contratação.

Essas etapas estão em fase de andamento e compõem o planejamento necessário para assegurar a legalidade, eficiência e economicidade da futura contratação.

8. Contratações Correlatas/Interdependentes

A contratação objeto deste estudo (execução da obra de reforma da edificação da Câmara Municipal de Pato Branco) está tecnicamente relacionada à contratação já realizada de empresa especializada em engenharia, responsável pela elaboração dos projetos técnicos e acompanhamento da execução da obra. Essa contratação prévia tem natureza complementar, porém independente do ponto de vista contratual, visto que seu escopo está restrito à fase preparatória e de supervisão da obra.

Não há, até o momento, outras contratações correlatas que interfiram diretamente na execução da obra, sendo esta uma ação isolada no plano de intervenções estruturais da Câmara.

Caso sejam identificadas necessidades adicionais, como serviços de mobiliário, TI, comunicação visual ou readequações internas pós-obra, estas serão objeto de novos processos licitatórios, devidamente planejados e justificados em seus respectivos estudos técnicos preliminares.

9. Impactos Ambientais

A execução da reforma/reparos poderá gerar impactos ambientais típicos da construção civil, tais como geração de resíduos, emissão de poeira e ruído, além do consumo de recursos naturais. Para mitigar esses efeitos, será exigido da contratada a apresentação de um **Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC)** e o cumprimento das normas ambientais vigentes.

As intervenções internas na edificação terão impacto reduzido, limitando-se à remoção de pintura e reparos na drenagem de ar condicionado, sem alterações estruturais relevantes. Já as intervenções externas terão impacto mais significativo, com a remoção de reboco comprometido e posterior aplicação de materiais impermeabilizantes e acabamentos adequados, bem como reparos estruturais. Essas ações exigirão cuidados específicos com descarte de resíduos e controle de poeira.

A administração adotará critérios de sustentabilidade previstos no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, priorizando o uso de **materiais com menor impacto ambiental, eficiência no uso de água e energia, e destinação adequada de resíduos sólidos**. Tais ações visam garantir uma obra com o menor impacto ambiental possível, preservando tanto o entorno urbano quanto a qualidade ambiental dos espaços internos da edificação.

10. Critérios Para Subcontratação

Conforme a LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, no Art. 122. Na execução do contrato e sem prejuízo das responsabilidades contratuais e legais, o contratado poderá subcontratar partes da obra, do serviço ou do fornecimento até o limite autorizado, em cada caso, pela Administração.

§ 1º O contratado apresentará à Administração documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do processo correspondente.

§ 2º Regulamento ou edital de licitação poderão vedar, restringir ou estabelecer condições para a subcontratação.

§ 3º Será vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação.

A subcontratação parcial poderá ser admitida, desde que previamente autorizada e limitada a atividades acessórias ou complementares, tais como serviços específicos de pintura, andaimes, impermeabilização ou instalações auxiliares. As atividades principais e estratégicas da obra, como a gestão da execução, cumprimento do cronograma e controle técnico dos serviços, deverão ser de responsabilidade direta da contratada, conforme os princípios do art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

A contratada continuará sendo inteiramente responsável pela qualidade, segurança e conformidade técnica da obra, independentemente da subcontratação de terceiros.

11. Forma De Pagamento

Somente serão pagos os serviços efetivamente prestados e atestados pela empresa responsável pela fiscalização mediante aprovação da Câmara Municipal de Pato Branco.

Serão pagos por meio de ordem bancária, observado o cumprimento das metas e padrões de qualidade definidos no instrumento convocatório, bem como o fiel cumprimento dos prazos de entrega definidos no edital de licitação e seus anexos.

Os pagamentos poderão ser glosados em caso de inexecução ou entrega parcial dos serviços.

A empresa deverá atender e estar atenta aos requisitos para emissão de Nota Fiscal, tais como prazos, pendências fiscais e trabalhistas.

12. Participação de Empresas de Pequeno Porte

Em atendimento à Lei Complementar nº 123/2006 e ao art. 4º, inciso XI da Lei nº 14.133/2021, será

assegurada a ampla participação de microempresas (ME) e empresas de pequeno porte (EPP) no processo licitatório para a execução da obra de reforma da edificação da Câmara Municipal de Pato Branco, desde que apresentadas as devidas comprovações previstas no Termo de Referência.

Serão aplicadas as disposições legais que garantem o direito de regularização fiscal tardia, a prioridade em caso de empate (desempate ficto), e as demais medidas de tratamento favorecido e diferenciado, com o objetivo de promover o desenvolvimento econômico local e regional.

13. Da Fiscalização e Gestão do Contrato (Lei nº 14.133/2021)

Fiscalização técnica:

- a) Acompanhar a execução do contrato no local dos serviços, exigindo do contratado a apresentação de relatórios descritivos dos serviços executados, incluindo fotos, vídeos e documentos comprobatórios, para assegurar o cumprimento integral das condições estabelecidas no contrato (art. 117, §1º, incisos I a V).
- b) O contratado deverá produzir documento descritivo dos serviços demandados e efetivamente prestados, facilitando a conferência e a prestação de contas pelo fiscal do contrato (art. 117, §1º, I e II).
- c) Conferir os documentos apresentados pela contratada, realizando fiscalização presencial dos serviços durante a execução (art. 117, §1º, III).
- d) Verificar os relatórios e registrar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução, detalhando medidas corretivas para faltas ou defeitos observados (art. 117, §1º, IV).
- e) Identificar irregularidades e emitir notificações à contratada, fixando prazo para correção (art. 117, §1º, IV e V).
- f) Informar ao gestor do contrato qualquer situação que ultrapasse sua competência, possibilitando adoção de medidas corretivas tempestivas (art. 117, §1º, V).
- g) Comunicar ao gestor do contrato o término das atividades sob sua responsabilidade, possibilitando renovação ou prorrogação contratual, quando cabível (art. 117, §1º, VI e VII).

Fiscalização Administrativa

- a) Verificar a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhar empenhos, pagamentos, garantias, glosas e formalização de apostilamentos ou termos aditivos, solicitando documentos comprobatórios, se necessário (art. 117, §1º, I e II).
- b) Em caso de descumprimento das obrigações contratuais, atuar tempestivamente para resolução do problema, reportando ao gestor do contrato situações que ultrapassem sua competência (art. 117, §1º, III e IV).

Gestor do Contrato

- a) Acompanhar os registros realizados pelos fiscais do contrato, monitorando todas as ocorrências

relacionadas à execução e as medidas adotadas, informando à autoridade superior quando ultrapassarem sua competência (art. 118, §1º, I e II).

b) Verificar a manutenção das condições de habilitação do contratado, acompanhar empenhos, pagamentos, garantias, glosas e termos aditivos (art. 118, §1º, III).

c) Coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, registrando ordens de serviço, ocorrências, alterações e prorrogações contratuais, elaborando relatório para verificação da necessidade de adequações contratuais (art. 118, §1º, IV).

d) Emitir documento comprobatório da avaliação do desempenho do contratado, baseado em indicadores objetivos, registrando eventuais penalidades aplicadas (art. 118, §1º, V e VI).

e) Providenciar a formalização de processo administrativo de responsabilização, para fins de aplicação de sanções, conduzido por comissão ou setor competente (art. 158, §1º e §2º).

f) Elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos da contratação e recomendações para aprimoramento das atividades da Administração (art. 118, §1º, VII).

g) Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, conforme avaliação da fiscalização e gestão (art. 118, §1º, VIII).

14. Da Viabilidade da Contratação

A contratação é viável sob os aspectos técnico, econômico, legal e estratégico, considerando o diagnóstico apresentado no laudo técnico de vistoria predial, que evidencia a necessidade urgente de correção de patologias estruturais, infiltrações e comprometimentos de impermeabilização na edificação da Câmara Municipal de Pato Branco. A solução proposta – reforma completa com base em projetos executivos a serem elaborados pela empresa especializada previamente contratada – é tecnicamente adequada, financeiramente compatível com a capacidade orçamentária da Câmara, e juridicamente amparada pela Lei nº 14.133/2021. Além disso, a intervenção está alinhada ao planejamento estratégico institucional, visa garantir a integridade do patrimônio público, a segurança dos usuários e a continuidade da prestação dos serviços legislativos em ambiente funcional e salubre

15. Análise de Riscos

Considerando o histórico de contratações de eventos anteriores, foi possível identificar os riscos abaixo:

Risco Identificado	Descrição	Probabilidade	Impacto	Estratégia de Mitigação/Controle
Danos ocultos		Média	Alta	Cláusula contratual para serviços adicionais
Atrasos na obra	Motivos diversos: má gestão da contratada, atrasos na entrega de materiais, clima ou falhas técnicas.	Alta	Alta	Cronograma detalhado, fiscalização contínua e previsão de penalidades contratuais.

Falhas no projeto executivo	Projetos incompletos, incompatibilidades entre disciplinas ou erros técnicos podem gerar aditivos contratuais e atrasos.	Média	Alta	Revisão técnica prévia dos projetos por equipe da Administração e validação com base em checklists normativos.
Orçamento subestimado	A planilha orçamentária elaborada pode não refletir integralmente os custos atuais de mercado, impactando na execução.	Média	Alta	Utilização de referências atualizadas (SINAPI/SEOP) e revisão orçamentária antes da licitação.
Incompatibilidade com o funcionamento da Câmara	Interferência da obra no expediente legislativo (ruído, poeira, acesso restrito).	Média	Média	Execução das atividades internas em horários alternativos e com cronograma setorizado ou remanejamento. Comunicação prévia com os usuários.
Descumprimento de normas ambientais e de segurança	Descarte irregular de resíduos, emissão excessiva de poeira ou ruído, acidentes de trabalho.	Baixa	Alta	Exigência de PGRCC, uso de EPIs, plano de segurança e fiscalização com apoio técnico.
Subcontratação inadequada	Empresa contratada transfere etapas críticas para terceiros sem controle técnico	Baixa	Alta	Previsão contratual clara sobre os limites da subcontratação e responsabilidade direta da contratada.
Inadimplência orçamentária	Risco de não haver dotação suficiente para continuidade da obra	Baixa	Alta	Reserva de recursos antes da licitação e acompanhamento da execução orçamentária.
Mudanças não previstas no escopo	Solicitações de alteração de serviços durante a obra sem respaldo técnico.	Média	Média	Controle rígido do escopo contratado e rejeição de pedidos de alteração sem base em parecer técnico