

PROJETO BÁSICO DE ENGENHARIA REGISTRO DE PREÇOS PARA REFORMA DE PRÉDIOS PÚBLICOS

1. IDENTIFICAÇÃO

O presente Projeto Básico de Engenharia foi elaborado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura da Prefeitura Municipal de Acari/RN, com o objetivo de subsidiar técnica, administrativa e juridicamente o processo licitatório destinado à contratação de empresa especializada para execução de serviços de engenharia voltados à reforma, manutenção corretiva, manutenção preventiva e adequações técnicas em prédios públicos municipais, mediante Sistema de Registro de Preços.

Este documento atende às exigências da Lei Federal nº 14.133/2021 e consolida o planejamento da contratação, definindo de forma clara o objeto, a justificativa, os critérios técnicos, a metodologia de precificação, as responsabilidades das partes e os parâmetros para execução e fiscalização contratual, assegurando transparência, eficiência, economicidade e segurança jurídica ao processo.

Órgão Demandante: Prefeitura Municipal de Acari/RN

Unidade Responsável: Secretaria Municipal de Infraestrutura

Modalidade: Licitação para Sistema de Registro de Preços – SRP

Objeto: Reforma e manutenção de prédios públicos municipais

Valor Estimado Global: R\$ 2.286.042,05

Base Legal: Lei Federal nº 14.133/2021

2. OBJETO

O presente Projeto Básico de Engenharia tem por objeto subsidiar a contratação de empresa especializada para execução, sob demanda, de serviços de engenharia destinados à reforma, manutenção corretiva e preventiva, bem como adequações técnicas em prédios públicos pertencentes ou utilizados pela Administração Municipal de Acari/RN.

Os serviços a serem contratados destinam-se à conservação, recuperação, adequação funcional e prolongamento da vida útil das edificações públicas, garantindo condições adequadas de uso, segurança, acessibilidade, salubridade e atendimento às normas técnicas vigentes, conforme as necessidades que surgirem ao longo da vigência da Ata de Registro de Preços.

3. CONTEXTUALIZAÇÃO E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

O Município de Acari/RN possui um conjunto expressivo de edificações públicas destinadas ao funcionamento de serviços essenciais à população, tais como unidades

administrativas, escolas, equipamentos de saúde, espaços culturais e estruturas operacionais. Tais edificações estão sujeitas ao desgaste natural decorrente do uso contínuo, da ação do tempo, de patologias construtivas e da necessidade de adequações normativas e funcionais.

As demandas por serviços de reforma e manutenção predial apresentam caráter contínuo, recorrente e, em grande parte, imprevisível, não sendo possível definir previamente o momento exato, o local específico ou o quantitativo preciso das intervenções necessárias. Além disso, muitas dessas demandas possuem caráter emergencial, exigindo resposta rápida da Administração Pública para evitar a interrupção de serviços essenciais ou o agravamento de danos ao patrimônio público.

Diante desse cenário, a realização de licitações pontuais para cada intervenção isolada mostrar-se-ia ineficiente, onerosa e incompatível com os princípios do planejamento, eficiência e economicidade. Assim, a adoção do Sistema de Registro de Preços revela-se a solução mais adequada, permitindo contratações sob demanda, maior agilidade administrativa, redução de custos operacionais e racionalização dos procedimentos licitatórios, sem prejuízo à competitividade e à legalidade.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente contratação encontra respaldo jurídico na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente nos seguintes dispositivos:

- Art. 6º, inciso XXIII, que define o Projeto Básico como elemento essencial para o planejamento da contratação;
- Art. 18, que trata do planejamento das contratações públicas;
- Art. 23, que dispõe sobre a estimativa de preços;
- Art. 82, que regulamenta o Sistema de Registro de Preços;
- Arts. 92 e seguintes, que disciplinam a execução contratual.

A adoção do Sistema de Registro de Preços também se encontra alinhada à jurisprudência consolidada dos Tribunais de Contas, que reconhecem sua adequação para contratações de serviços de natureza contínua, recorrente ou com quantitativos variáveis.

5. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS SERVIÇOS

Os serviços a serem registrados na Ata de Registro de Preços compreendem um conjunto amplo e diversificado de intervenções de engenharia, a serem executadas conforme a necessidade da Administração, incluindo, entre outros:

Serviços de demolição manual e mecanizada, com remoção, transporte e destinação adequada dos resíduos gerados; serviços de alvenaria, abrangendo chapisco,

emboço, reboco, recomposição de paredes e adequações internas; serviços de pintura interna e externa, com preparo de superfícies, aplicação de seladores e tintas compatíveis com o uso institucional; reparos, substituição e assentamento de pisos e revestimentos cerâmicos; manutenção, recuperação e substituição de coberturas e telhados; execução e manutenção de instalações hidrossanitárias; execução e manutenção de instalações elétricas prediais; adequações de acessibilidade, incluindo rampas, corrimãos e ajustes funcionais; e pequenas adequações estruturais e correções diversas, conforme laudos técnicos específicos.

Os quantitativos e especificações técnicas dos serviços encontram-se detalhados na **Planilha Orçamentária Referencial**, nas **Composições de Preços Unitários** e na **Curva ABC**, que integram o processo administrativo.

6. LOCAL DE EXECUÇÃO

Os serviços serão executados em diversos **prédios públicos municipais**, localizados tanto na zona urbana quanto na zona rural do Município de Acari/RN, conforme a necessidade identificada pela Administração e formalizada por meio de ordens de serviço específicas, não sendo possível a definição prévia de local único de execução.

7. PRAZO DE EXECUÇÃO E VIGÊNCIA

O prazo de execução de cada serviço será definido individualmente em cada ordem de serviço, considerando a natureza, complexidade e extensão da intervenção a ser realizada. A vigência da Ata de Registro de Preços será de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogada nos termos da legislação vigente, desde que mantidas as condições de vantajosidade para a Administração.

8. ORÇAMENTO ESTIMADO E METODOLOGIA DE COMPOSIÇÃO DOS PREÇOS

O valor global estimado para a presente Ata de Registro de Preços é de **R\$ 2.286.042,05 (dois milhões, duzentos e oitenta e seis mil, quarenta e dois reais e cinco centavos)**.

A estimativa foi elaborada com base em planilha orçamentária completa, composições de preços unitários, Curva ABC e referências oficiais de custos da construção civil, notadamente SINAPI, ORSE, SEINFRA-RN e CAERN, com aplicação de **BDI de 25,00%** (não desonerado para serviços) e **BDI de 16,80%** (para fornecimento), em conformidade com parâmetros técnicos aceitos pelos órgãos de controle.

Os quantitativos apresentados são meramente estimativos, destinando-se ao planejamento da contratação e ao julgamento da licitação, não gerando obrigação de contratação integral.

9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

A medição dos serviços será realizada com base nos **quantitativos efetivamente executados**, após verificação in loco e atesto do fiscal do contrato. O pagamento ocorrerá exclusivamente mediante medição aprovada, observando-se rigorosamente os preços registrados na Ata de Registro de Preços, sendo vedado qualquer pagamento antecipado ou por serviços não executados.

10. FISCALIZAÇÃO

A execução dos serviços será acompanhada e fiscalizada por servidor formalmente designado pela Administração, nos termos da Lei nº 14.133/2021, competindo-lhe verificar a conformidade técnica, qualitativa e quantitativa dos serviços executados, assegurar o cumprimento das especificações técnicas, atestar medições, registrar ocorrências e exigir correções sempre que necessário, resguardando o interesse público e a correta aplicação dos recursos.

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

A empresa contratada deverá executar os serviços objeto da Ata de Registro de Preços com plena observância às normas técnicas, legais e contratuais aplicáveis, assumindo integral responsabilidade pela correta execução, qualidade dos serviços, segurança dos trabalhadores e terceiros, bem como pelos impactos decorrentes de sua atuação durante a execução das atividades.

A contratada deverá atuar de forma diligente, técnica e profissional, observando rigorosamente o disposto neste Projeto Básico, no edital, na Ata de Registro de Preços, nas ordens de serviço emitidas pela Administração e na legislação vigente, especialmente a Lei Federal nº 14.133/2021, respondendo integralmente por eventuais falhas, omissões ou descumprimentos contratuais.

No âmbito da execução dos serviços, constituem obrigações da contratada, sem prejuízo de outras previstas em lei ou nos instrumentos contratuais:

- executar os serviços de engenharia em estrita conformidade com as especificações técnicas, normas da ABNT, boas práticas de engenharia e orientações da fiscalização;

- disponibilizar, manter e empregar mão de obra qualificada, devidamente treinada e compatível com a natureza dos serviços a serem executados, assumindo integral responsabilidade trabalhista, previdenciária, fiscal e securitária;
- fornecer todos os materiais, equipamentos, ferramentas, insumos e recursos necessários à adequada execução dos serviços, garantindo que sejam novos, de primeira qualidade e compatíveis com as exigências técnicas do objeto;
- cumprir rigorosamente os prazos estabelecidos nas ordens de serviço, adotando as medidas necessárias para evitar atrasos ou prejuízos à Administração;
- manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo licitatório;
- atender prontamente às determinações da fiscalização do contrato, promovendo correções, ajustes ou refazimentos sempre que constatadas falhas, inconformidades ou execução em desacordo com o pactuado;
- adotar todas as medidas de segurança do trabalho, fornecendo equipamentos de proteção individual e coletiva, treinamentos e sinalização adequada, responsabilizando-se integralmente por acidentes de trabalho ou danos a terceiros;
- responsabilizar-se por quaisquer danos causados à Administração Pública, ao patrimônio público ou a terceiros, decorrentes de ação ou omissão na execução dos serviços, promovendo a imediata reparação dos prejuízos;
- assegurar a correta destinação dos resíduos da construção civil gerados durante a execução dos serviços, em conformidade com a legislação ambiental vigente;
- manter o local de execução dos serviços organizado, limpo e em condições adequadas de segurança, promovendo a limpeza final e a entrega dos ambientes em perfeitas condições de uso.

A inobservância das obrigações acima descritas sujeitará a contratada às penalidades previstas na legislação vigente, no edital e na Ata de Registro de Preços, sem prejuízo das demais medidas administrativas, civis e legais cabíveis.

12. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Compete à Contratante, no âmbito da presente Ata de Registro de Preços, assegurar todas as condições administrativas, técnicas e operacionais necessárias à adequada execução dos serviços contratados, atuando de forma coordenada, fiscalizatória e responsável, em consonância com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e com os princípios que regem a Administração Pública.

A Contratante deverá exercer seu papel de gestão e fiscalização contratual de modo a garantir que os serviços sejam executados conforme o Projeto Básico, as especificações técnicas, os preços registrados, os prazos estabelecidos e as ordens de

serviço emitidas, preservando o interesse público e assegurando a correta aplicação dos recursos.

Nesse contexto, constituem obrigações da Contratante, sem prejuízo de outras previstas em lei ou nos instrumentos contratuais:

- fornecer à contratada todas as informações técnicas, administrativas e operacionais necessárias à adequada execução dos serviços, inclusive projetos, croquis, orientações e esclarecimentos complementares;
- emitir, formalmente, as ordens de serviço que autorizarão o início da execução dos serviços, definindo escopo, prazos, locais e quantitativos;
- designar fiscal ou equipe de fiscalização devidamente capacitada, responsável pelo acompanhamento, controle e atesto da execução contratual;
- acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços, promovendo as medidas necessárias à correção de eventuais falhas, inadequações ou descumprimentos contratuais;
- analisar, conferir e atestar as medições apresentadas pela contratada, desde que compatíveis com os serviços efetivamente executados;
- efetuar os pagamentos devidos à contratada, conforme medições aprovadas, preços registrados e disponibilidade orçamentária e financeira;
- adotar as providências administrativas cabíveis em caso de descumprimento contratual, inclusive aplicação de sanções, quando for o caso.

13. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

A execução dos serviços objeto da Ata de Registro de Preços deverá observar, sempre que técnica e economicamente viável, práticas sustentáveis, em conformidade com a legislação ambiental vigente e com os princípios do desenvolvimento sustentável aplicáveis às contratações públicas.

A adoção de critérios de sustentabilidade visa à redução de impactos ambientais decorrentes das atividades de reforma e manutenção predial, ao uso racional dos recursos naturais e à promoção de práticas ambientalmente responsáveis, sem prejuízo da qualidade técnica e da eficiência da execução dos serviços.

Nesse sentido, a contratada deverá, sempre que aplicável:

- adotar medidas para o uso racional de água e energia elétrica durante a execução dos serviços, evitando desperdícios;
- empregar materiais que atendam às normas técnicas e que apresentem maior durabilidade, menor impacto ambiental e adequada destinação ao final de sua vida útil;

- promover a segregação, acondicionamento, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e demais normas aplicáveis;
- priorizar, quando possível, o reaproveitamento de materiais e a redução da geração de resíduos;
- observar as normas ambientais municipais, estaduais e federais pertinentes à execução dos serviços.

A observância desses critérios será acompanhada e verificada pela fiscalização do contrato, sem prejuízo das demais exigências técnicas e contratuais.

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente Projeto Básico de Engenharia integra, de forma indissociável, o processo administrativo de licitação destinado à formação da Ata de Registro de Preços para reforma e manutenção de prédios públicos, constituindo-se como instrumento técnico fundamental para a elaboração do edital, da Ata de Registro de Preços e dos contratos dela decorrentes.

Este documento reflete o planejamento da contratação, estando alinhado às diretrizes da Lei Federal nº 14.133/2021, às boas práticas de engenharia e às orientações dos órgãos de controle, servindo como referência para a Administração Pública, para os licitantes e para a fiscalização da execução contratual.

Eventuais ajustes de escopo, quantitativos ou locais de execução poderão ocorrer durante a vigência da Ata de Registro de Preços, desde que devidamente justificados, formalizados por meio de ordens de serviço e observados os limites legais, sem prejuízo do equilíbrio econômico-financeiro e da competitividade do certame.

Por fim, destaca-se que os quantitativos previstos possuem caráter estimativo, não gerando direito subjetivo à contratação integral, cabendo à Administração acionar a Ata de Registro de Preços conforme a efetiva necessidade e o interesse público, respeitados os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e transparência.

Acari/RN, 13 de maio de 2026

Matheus Alves Gomes Othon
Eng. Civil
CREA/RN Nº 211703312-26
Secretário Municipal de Infraestrutura

METODOLOGIA DE COMPOSIÇÃO DOS PREÇOS

A metodologia de composição dos preços adotada para a presente contratação foi definida com base em critérios técnicos amplamente reconhecidos pela Administração Pública e pelos órgãos de controle, observando-se as diretrizes da Lei Federal nº 14.133/2021, os princípios do planejamento, da economicidade, da transparência e da razoabilidade, bem como a natureza específica dos serviços de reforma e manutenção predial a serem executados mediante Sistema de Registro de Preços.

Para a formação da Planilha Orçamentária Referencial e das Composições de Preços Unitários, foram utilizadas **bases oficiais e reconhecidas de custos da construção civil**, compatíveis com a realidade de mercado e com a natureza dos serviços, conforme detalhado a seguir.

Utilização do SINAPI

O SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, mantido pela Caixa Econômica Federal em parceria com o IBGE, foi adotado como **referência principal** para a composição dos preços unitários dos serviços que possuem metodologia amplamente consolidada em âmbito nacional.

O SINAPI foi utilizado, prioritariamente, para a composição dos preços dos seguintes grupos de serviços:

- serviços de pintura predial, interna e externa;
- serviços de alvenaria, incluindo chapisco, emboço, reboco e recomposições;
- serviços de instalações elétricas prediais;
- serviços de instalações hidrossanitárias;
- serviços de demolições, remoção de entulhos e limpeza final.

As composições do SINAPI consideram, de forma integrada, custos de mão de obra, materiais, equipamentos, produtividade média, encargos sociais e parâmetros técnicos amplamente aceitos pelos órgãos de controle.

Utilização da SEINFRA-RN

A **Tabela de Custos da SEINFRA-RN** foi utilizada de forma complementar ao SINAPI, especialmente para serviços que apresentam maior especificidade regional ou que não se encontram integralmente padronizados nas composições nacionais.

Foram compostos com base na SEINFRA-RN, entre outros:

- serviços específicos de manutenção predial;

- adequações de acessibilidade, tais como rampas, corrimãos e ajustes funcionais;
- serviços relacionados a coberturas e telhados;
- serviços recorrentes na realidade local não plenamente contemplados no SINAPI.

A utilização da SEINFRA-RN assegura maior aderência dos preços à realidade do Estado do Rio Grande do Norte.

Utilização do ORSE

O **ORSE – Orçamento de Obras de Sergipe**, mantido pela Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura do Estado de Sergipe, foi utilizado como **fonte complementar de referência**, especialmente para composições de serviços e insumos que apresentam melhor detalhamento técnico ou maior compatibilidade com determinados tipos de serviços de reforma e manutenção predial.

O uso do ORSE atende às boas práticas de orçamento público, sendo amplamente aceito por órgãos de controle como base auxiliar, desde que devidamente justificado e compatível com a realidade regional, o que foi observado no presente orçamento.

Utilização da CAERN

Para serviços e insumos relacionados a **instalações e serviços específicos de sistemas de água e esgotamento sanitário**, foi utilizada, de forma complementar, a tabela de custos da **CAERN – Companhia de Águas e Esgotos do Rio Grande do Norte**, por se tratar de referência técnica especializada, alinhada à realidade operacional e de custos do Estado.

A adoção dessa base assegura maior precisão na estimativa dos serviços hidrossanitários, evitando distorções de preços e promovendo maior aderência técnica.

Utilização do SBC – Sistema de Custos Referenciais de Obras

O **SBC – Sistema de Custos Referenciais de Obras** foi utilizado como **base complementar de referência**, especialmente para composições de serviços e insumos que demandam maior detalhamento técnico ou que apresentam melhor representatividade de mercado em determinados tipos de serviços de reforma, manutenção predial e intervenções civis específicas.

A utilização do SBC contribuiu para o refinamento das composições de preços unitários, permitindo maior precisão na estimativa de custos de mão de obra, materiais e equipamentos, sobretudo em serviços que não se encontram plenamente detalhados nas bases nacionais principais ou que exigem maior compatibilidade com a prática executiva corrente.

Utilização do SICRO 3

O **SICRO 3 – Sistema de Custos Rodoviários**, mantido pelo DNIT, foi utilizado de forma **pontual e complementar**, para composição de serviços e insumos específicos que possuem metodologia técnica própria, notadamente aqueles relacionados a movimentação de materiais, serviços de apoio, transporte, escavações, recomposição de bases e serviços correlatos que, embora não exclusivos de obras rodoviárias, apresentam maior precisão técnica quando estimados por essa base.

A adoção do SICRO 3, de maneira criteriosa, contribui para maior fidelidade da estimativa de custos em serviços cuja metodologia executiva e composição de insumos são melhor representadas por esse sistema, desde que observada a compatibilidade técnica com o objeto da contratação e a realidade local, conforme boas práticas de orçamento público.

CONSOLIDAÇÃO DAS BASES DE PREÇOS UTILIZADAS

Dessa forma, a Planilha Orçamentária Referencial e as Composições de Preços Unitários que fundamentam a presente contratação foram elaboradas a partir da **combinação técnica e criteriosa das seguintes bases de preços:**

- **SINAPI** – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, como referência principal nacional;
- **SEINFRA-RN** – Tabela de Custos do Estado do Rio Grande do Norte, como referência regional complementar;
- **ORSE** – Orçamento de Obras de Sergipe, como base auxiliar para serviços específicos;
- **CAERN** – Tabela de custos especializada para serviços e insumos hidrossanitários;
- **SBC** – Sistema de Custos Referenciais de Obras, como fonte complementar para detalhamento de composições;
- **SICRO 3** – Sistema de Custos Rodoviários do DNIT, utilizado de forma pontual para serviços compatíveis com sua metodologia.

A utilização conjunta e justificada dessas bases permitiu a elaboração de um orçamento **técnico, consistente, equilibrado e aderente à realidade de mercado**, atendendo aos princípios da legalidade, economicidade, planejamento e transparência, bem como às orientações dos órgãos de controle.

OBSERVAÇÕES TÉCNICAS

As presentes Observações Técnicas têm por finalidade esclarecer, de forma detalhada e fundamentada, os critérios adotados na elaboração da Planilha Orçamentária Referencial e dos demais elementos que compõem o presente processo de contratação, de modo a assegurar transparência, coerência técnica e plena aderência à legislação vigente, especialmente à Lei Federal nº 14.133/2021.

A Planilha Orçamentária elaborada possui caráter **estritamente estimativo e referencial**, não se confundindo com orçamento executivo definitivo, servindo exclusivamente como instrumento de planejamento da contratação e parâmetro para o julgamento da licitação. Nesse sentido, a planilha foi concebida para atender, primordialmente, às seguintes finalidades:

- definição do **valor global estimado** da contratação, a partir de critérios técnicos e referências oficiais de mercado;
- estabelecimento de **parâmetro objetivo para o julgamento das propostas**, assegurando isonomia entre os licitantes;
- composição da **Ata de Registro de Preços**, como limite máximo de referência para futuras contratações.

Ressalta-se que os **quantitativos constantes da Planilha Orçamentária são estimados**, tendo sido definidos com base em levantamentos técnicos, histórico de demandas, projeções de consumo e necessidades potenciais da Administração, não gerando, em nenhuma hipótese, obrigação de contratação integral por parte da Administração Pública ou direito subjetivo à execução total por parte da futura contratada. A contratação dos serviços ocorrerá **exclusivamente sob demanda**, mediante a emissão de **ordens de serviço específicas**, conforme a efetiva necessidade da Administração, respeitados os limites da Ata de Registro de Preços e a disponibilidade orçamentária e financeira.

Os preços efetivamente contratados serão aqueles **ofertados pelos licitantes vencedores do certame**, observados os critérios de julgamento estabelecidos no edital e respeitado o **teto máximo estimado** constante da Planilha Orçamentária Referencial, preservando-se a competitividade, a economicidade e o interesse público.

DA METODOLOGIA DE ESTIMATIVA DE PREÇOS

A estimativa de preços para a presente contratação foi elaborada com base em **tabelas oficiais e reconhecidas de custos da construção civil**, notadamente o **SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil**, mantido pela Caixa Econômica Federal em parceria com o IBGE, bem como na **Tabela de Custos**

da SEINFRA-RN, além de outras bases complementares devidamente justificadas no processo.

Na composição dos preços unitários, foram observados os **valores médios praticados no Estado do Rio Grande do Norte**, considerando a natureza dos serviços de reforma e manutenção predial, as condições locais de execução, as produtividades médias e os insumos necessários à adequada execução dos serviços.

Os preços unitários constantes da Planilha Orçamentária são **meramente referenciais**, destinando-se exclusivamente à definição do valor estimado da contratação, ao planejamento da licitação e ao julgamento das propostas apresentadas, não configurando obrigação de contratação integral dos quantitativos previstos, em consonância com a legislação vigente e a jurisprudência dos órgãos de controle.

DA ESCOLHA DAS FONTES DE REFERÊNCIA

A utilização das bases **SINAPI, SEINFRA-RN**, bem como das demais bases complementares adotadas (ORSE, CAERN, SBC e SICRO 3), atende plenamente aos princípios da **economicidade, transparência, planejamento e razoabilidade**, sendo amplamente reconhecida pelos órgãos de controle como fonte idônea para a elaboração de estimativas de custos em obras e serviços de engenharia.

A escolha dessas fontes considerou, de forma criteriosa:

- a compatibilidade regional dos preços com a realidade do Estado do Rio Grande do Norte;
- a natureza específica dos serviços de reforma e manutenção predial;
- a necessidade de evitar distorções, tais como sobrepreço ou subavaliação;
- as orientações e entendimentos consolidados do Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Norte e demais órgãos de controle.

DO SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS

A adoção do **Sistema de Registro de Preços** justifica-se pela **imprevisibilidade das demandas**, pela diversidade dos prédios públicos atendidos e pela necessidade de contratações **parceladas, contínuas e sob demanda**, não sendo possível a definição prévia e exata dos quantitativos a serem executados ao longo da vigência da Ata.

Os quantitativos indicados na Planilha Orçamentária representam **estimativas máximas**, elaboradas com base em critérios técnicos e históricos de consumo, não gerando direito subjetivo à contratação integral, em conformidade com a legislação vigente e com a jurisprudência consolidada dos órgãos de controle.

DO BDI

Os valores unitários estimados consideram a incidência de **BDI compatível com serviços de reforma e manutenção predial**, contemplando, de forma adequada, as despesas indiretas, administração local, tributos, seguros, riscos e lucro.

DA MEDIÇÃO E DO PAGAMENTO

O pagamento dos serviços executados será realizado **exclusivamente mediante medição**, após verificação e atesto do fiscal do contrato, observando-se rigorosamente os preços registrados na Ata de Registro de Preços e os serviços efetivamente executados.

DA ALOCAÇÃO DE RISCOS

A Administração Pública procedeu à **identificação e à alocação dos riscos inerentes à contratação**, conforme **Matriz de Riscos integrante do processo**, atribuindo à contratada os riscos relacionados à execução dos serviços, à mão de obra, aos materiais, aos equipamentos e à segurança do trabalho.

À Administração Pública foram atribuídos os riscos decorrentes de demandas supervenientes, alterações de interesse público e fatos administrativos, em observância ao disposto no **art. 22, §1º, da Lei Federal nº 14.133/2021**, promovendo maior equilíbrio contratual, clareza de responsabilidades e segurança jurídica.

DECLARAÇÃO

Declara-se que o presente orçamento foi elaborado com base em **critérios técnicos, fontes oficiais e reconhecidas de referência, pesquisa de mercado idônea e planejamento prévio da contratação**, atendendo integralmente aos princípios da legalidade, economicidade, eficiência, planejamento, transparência e interesse público, nos termos da legislação vigente.

Acari/RN, 13 de maio de 2026

Matheus Alves Gomes Othon
Eng. Civil
CREA/RN Nº 211703312-26
Secretário Municipal de Infraestrutura

MEMORIAL DESCRITIVO

1. OBJETO

O presente Memorial Descritivo tem por objeto **disciplinar técnica e administrativamente** a execução dos serviços de **reforma, manutenção corretiva e manutenção preventiva em prédios públicos municipais**, a serem contratados por meio de **Sistema de Registro de Preços**, conforme demandas futuras da Administração Pública, devidamente formalizadas por ordens de serviço.

Os serviços contemplados neste memorial destinam-se à **manutenção do patrimônio público**, à correção de falhas construtivas existentes, à recuperação de condições de uso, segurança e salubridade das edificações, bem como à adequação funcional e normativa dos ambientes públicos, garantindo a continuidade dos serviços essenciais prestados à população.

Este memorial possui caráter **orientativo, técnico e vinculante**, devendo ser observado pela contratada, pela fiscalização e pelos gestores do contrato durante toda a vigência da Ata de Registro de Preços, servindo como referência obrigatória para a correta execução, medição, aceitação e pagamento dos serviços executados.

2. CARACTERÍSTICAS DOS SERVIÇOS

Os serviços objeto da presente contratação compreendem **intervenções prediais de natureza predominantemente não estrutural**, conforme caracterizado na planilha orçamentária anexa, abrangendo um conjunto amplo e recorrente de atividades típicas de reforma e manutenção de edificações públicas.

As intervenções incluem serviços civis, elétricos, hidrossanitários, de acabamento, pintura, cobertura e acessibilidade, executados de forma **pontual, corretiva ou preventiva**, conforme a necessidade identificada pela Administração em cada edificação.

As características dos serviços refletem a realidade operacional da Administração Pública, na qual as demandas surgem de forma contínua e, muitas vezes, imprevisível, exigindo soluções técnicas padronizadas, porém flexíveis, capazes de atender diferentes tipologias de prédios, idades construtivas e condições de uso.

Os serviços poderão envolver, entre outros aspectos técnicos:

- a) recomposição de elementos construtivos deteriorados pelo uso, intempéries ou patologias;
- b) ajustes funcionais para restabelecimento da operacionalidade dos ambientes;
- c) adequações normativas, especialmente relacionadas à acessibilidade, segurança e instalações prediais;
- d) correção de falhas executivas identificadas ao longo da vida útil das edificações;
- e) intervenções preventivas destinadas a evitar o agravamento de danos existentes.

Todas as intervenções deverão respeitar os limites definidos na Ata de Registro de Preços, os quantitativos estimados da planilha orçamentária e as condições estabelecidas nas ordens de serviço emitidas pela Administração.

3. MATERIAIS

Os materiais a serem empregados na execução dos serviços deverão ser **novos, de primeira qualidade, tecnicamente adequados e compatíveis com o uso institucional**, atendendo integralmente às normas técnicas da ABNT e às especificações constantes deste memorial, do Projeto Básico e da planilha orçamentária.

A seleção dos materiais deverá considerar critérios de **durabilidade, desempenho, resistência, segurança e manutenção**, compatíveis com edificações públicas de uso contínuo e intenso, evitando soluções improvisadas ou de baixa vida útil.

Sempre que aplicável, os materiais deverão apresentar:

- a) conformidade com normas técnicas vigentes;
- b) compatibilidade com os sistemas construtivos existentes;
- c) resistência adequada às condições de uso e exposição;
- d) facilidade de manutenção e reposição.

É expressamente vedado o uso de materiais reaproveitados, usados, reconicionados ou de qualidade inferior à especificada. A fiscalização poderá exigir, a qualquer tempo, a apresentação de fichas técnicas, certificados ou amostras dos materiais empregados, bem como determinar a substituição imediata daqueles que não atendam aos padrões estabelecidos, sem qualquer ônus adicional para a Administração.

4. EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

A execução dos serviços deverá ocorrer **exclusivamente mediante ordens de serviço formalmente emitidas pela Administração**, nas quais estarão definidos, no mínimo, o local de execução, a descrição dos serviços, os quantitativos estimados, os prazos e eventuais orientações específicas.

Os serviços deverão ser executados de acordo com as **boas práticas de engenharia**, observando rigorosamente:

1. as especificações técnicas deste Memorial Descritivo;
2. as composições e parâmetros da planilha orçamentária;
3. as normas técnicas da ABNT e demais legislações aplicáveis;
4. as orientações e determinações da fiscalização designada.

A contratada deverá manter **mão de obra qualificada**, equipamentos adequados e estrutura compatível com os serviços executados, responsabilizando-se integralmente pela qualidade da execução, pela segurança dos trabalhadores, usuários e terceiros, bem como pela integridade das edificações.

Durante a execução, deverão ser adotadas medidas de organização, sinalização e proteção das áreas de trabalho, de forma a minimizar impactos ao funcionamento normal dos prédios públicos.

Qualquer serviço executado em desacordo com este memorial, com as normas técnicas ou com as ordens de serviço deverá ser corrigido ou refeito pela contratada, sem custos adicionais, até sua plena conformidade técnica.

5. LIMPEZA, DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS E ENTREGA

A limpeza dos ambientes deverá ser tratada como **etapa integrante da execução dos serviços**, não sendo admitida a entrega de locais com resíduos, entulhos, sobras de materiais ou condições inadequadas de uso.

Durante a execução, a contratada deverá manter os locais organizados, evitando acúmulo de resíduos, garantindo segurança aos usuários e trabalhadores e preservando as áreas adjacentes.

Ao término de cada serviço, deverá ser realizada a **limpeza final completa**, incluindo pisos, paredes, esquadrias, instalações e demais elementos afetados pela intervenção.

Os resíduos gerados deverão receber **destinação ambientalmente adequada**, em conformidade com a legislação vigente, especialmente as normas relativas aos resíduos da construção civil, sendo de responsabilidade exclusiva da contratada o transporte e descarte em locais devidamente licenciados.

A entrega dos serviços somente será considerada concluída após a verificação da conformidade técnica pela fiscalização e a constatação de que os ambientes encontram-se **limpos, desobstruídos, seguros e plenamente aptos ao uso institucional**.

Acari/RN, 13 de maio de 2026

Matheus Alves Gomes Othon
Eng. Civil
CREA/RN Nº 211703312-26
Secretário Municipal de Infraestrutura