



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

1. Unidade Requisitante

Unidade: Câmara Municipal de Cabrobó/PE

Responsável pela Solicitação: Williane Inocência de Souza

Cargo/Função: Assessor Especial

2. Objeto da Contratação

Contratação de empresa especializada para a elaboração de projeto executivo de reforma da Câmara Municipal de Cabrobó/PE, compreendendo o desenvolvimento de projetos técnicos, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos necessários à perfeita caracterização da obra, em conformidade com as normas técnicas vigentes e a legislação aplicável.

3. Justificativa da Demanda

A presente demanda tem por finalidade justificar a necessidade de Contratação de empresa especializada para a elaboração de projeto executivo de reforma da Câmara Municipal de Cabrobó/PE, compreendendo o desenvolvimento de projetos técnicos, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos necessários à perfeita caracterização da obra, em conformidade com as normas técnicas vigentes e a legislação aplicável.

A edificação atual, sede do Poder Legislativo Municipal, encontra-se em funcionamento há vários anos e apresenta sinais de inadequação funcional e estrutural frente às exigências normativas atuais e ao crescimento da demanda institucional. Entre os principais problemas identificados destacam-se a insuficiência de espaço físico para comportar adequadamente as atividades legislativas e administrativas, a inexistência de áreas adequadas para o atendimento ao público, o desgaste de elementos estruturais e de acabamento, além da ausência de acessibilidade plena para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, contrariando a legislação vigente (como o Decreto nº 5.296/2004 e a NBR 9050).

A reforma da sede do Poder Legislativo Municipal constitui uma necessidade concreta e inadiável, visando à modernização da infraestrutura institucional, à melhoria das condições de trabalho dos servidores e vereadores, bem como ao aperfeiçoamento do atendimento à população. Para que tal intervenção ocorra de maneira segura, eficiente e legalmente respaldada, é imprescindível a elaboração prévia de um projeto executivo completo, que contemple todos os aspectos técnicos necessários à futura execução da obra.

O projeto executivo deverá abranger as disciplinas de arquitetura, estrutura, instalações elétricas, hidrossanitárias, lógica e dados, prevenção e combate a incêndios, acessibilidade, paisagismo e demais complementares, devidamente compatibilizadas entre si e acompanhadas dos memoriais descritivos, especificações técnicas, cronograma físico-financeiro e orçamento detalhado, conforme preconizado pelas normas técnicas e pela legislação de regência, especialmente a Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos).



Destaca-se ainda que o projeto executivo, além de ser requisito obrigatório para a fase externa do procedimento ADMINISTRATIVO de contratação da obra, representa uma ferramenta essencial para o controle de custos, prazos e qualidade da execução, reduzindo riscos de aditivos contratuais e assegurando maior eficiência e transparência na aplicação dos recursos públicos.

Por fim, a ausência de corpo técnico interno especializado, com capacidade operacional para produzir os projetos executivos exigidos, reforça a necessidade de contratação de empresa externa com qualificação comprovada, nos moldes estabelecidos pela legislação. Assim, a contratação justifica-se plenamente pela sua relevância estratégica para o fortalecimento institucional do Poder Legislativo, pelo atendimento às normas legais e técnicas aplicáveis e pela garantia da adequada preparação para uma intervenção física que impactará diretamente na qualidade dos serviços prestados à população.

4. Especificação Técnica dos Serviços

A presente especificação técnica tem por objetivo estabelecer os parâmetros, diretrizes e exigências para a Contratação de empresa especializada para a elaboração de projeto executivo de reforma da Câmara Municipal de Cabrobó/PE, compreendendo o desenvolvimento de projetos técnicos, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos necessários à perfeita caracterização da obra, em conformidade com as normas técnicas vigentes e a legislação aplicável.

A prestação dos serviços deverá compreender todas as fases necessárias à produção de um conjunto técnico completo e compatibilizado de documentos que subsidiem a futura execução da obra, de forma a garantir segurança, funcionalidade, conformidade normativa e economicidade.

4.1. Levantamento Técnico Inicial

A empresa contratada deverá iniciar os trabalhos com a **realização de levantamento físico, cadastral e fotográfico da edificação existente**, incluindo:

- Levantamento arquitetônico e das condições estruturais atuais;
- Identificação das instalações prediais (hidrossanitárias, elétricas e de dados);
- Diagnóstico das condições de acessibilidade, ventilação, iluminação e segurança;

Esse levantamento deverá resultar em plantas "as built" da situação atual, que servirão como base para os estudos e o anteprojeto.

4.2. Anteprojeto e Estudo Preliminar

Com base no levantamento técnico e em reuniões com a equipe da Câmara Municipal, a contratada deverá apresentar:

- Estudo preliminar de ocupação dos espaços, considerando as necessidades funcionais da Câmara;
- Propostas arquitetônicas e volumétricas para reforma;
- Planta de layout preliminar e perspectivas ilustrativas;
- Memorial conceitual do anteprojeto.



O anteprojeto deverá ser submetido à aprovação da contratante antes do início da fase de projeto executivo.

4.3. Projeto Executivo Completo

Após validação do anteprojeto, a empresa deverá elaborar todos os projetos executivos necessários à completa definição da intervenção, incluindo:

4.3.1. Projeto Arquitetônico

- Planta baixa, cortes, fachadas e cobertura;
- Detalhamento de esquadrias, revestimentos, forros, pisos e mobiliário fixo;
- Adequação às normas de acessibilidade (NBR 9050), segurança contra incêndio e código de obras municipal.

4.3.2. Projeto Estrutural

- Análise estrutural da edificação existente proposta;
- Planta de formas, armaduras e fundações;
- Cálculo estrutural completo e memorial de cálculo.

4.3.3. Projeto Elétrico e Lógica/Dados

- Diagrama unifilar e localização de pontos;
- Quadro de cargas e dimensionamento de circuitos;
- Projeto de rede lógica, telefonia e cabeamento estruturado.

4.3.4. Projeto Hidrossanitário

- Instalações de água fria, esgoto sanitário e águas pluviais;
- Projeto de reservatórios e sistema de bombeamento (se necessário).

4.3.5. Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio

- Saídas de emergência, iluminação de emergência e sinalização;
- Projeto de hidrantes, extintores e alarme, conforme norma do Corpo de Bombeiros de PE.

4.3.6. Projeto de Acessibilidade

- Soluções de adequação a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- Rota acessível, sanitários adaptados, corrimãos e sinalização tátil.

4.3.7. Paisagismo e Urbanização

- Tratamento das áreas externas e calçadas;
- Especificações de pisos, mobiliário urbano e vegetação.

4.4. Documentação Técnica Complementar



4.4.1. A contratada deverá fornecer os seguintes documentos técnicos:

- Memoriais descritivos e justificativos de todos os projetos;
- Especificações técnicas dos materiais e serviços;
- Orçamento detalhado da obra, com base em composições da Tabela SINAPI (atualizada);
- Cronograma físico-financeiro da execução da obra;
- Caderno de encargos e diretrizes para futura licitação da obra;
- Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) de todos os responsáveis pelos projetos.

4.5. Formatos de Entrega

4.5.1. Todos os documentos deverão ser entregues em:

- **Versão impressa:** 2 (duas) vias completas;
- **Versão digital:** arquivos em PDF e editáveis (DWG, XLS, DOC e outros conforme o caso).

4.6. Compatibilização dos Projetos

Os projetos deverão ser **totalmente compatibilizados entre si**, evitando interferências e sobreposições. A contratada deverá realizar reuniões técnicas internas e com a contratante para garantir a integração de todas as disciplinas.

4.7. Prazo de Execução

O prazo total para a execução dos serviços será de **90 (noventa) dias corridos**, contados a partir da emissão da ordem de serviço, observando os seguintes marcos:

- Levantamento técnico: até 15 dias;
- Anteprojeto: até 30 dias;
- Projeto executivo completo: até 75 dias;
- Entrega final revisada: até 90 dias.

4.8. Responsabilidades da Contratada

- Observar rigorosamente as normas da ABNT, legislação federal, estadual e municipal aplicável;
- Manter equipe técnica qualificada e acessível durante a execução dos serviços;
- Submeter todas as etapas à validação da Câmara Municipal;
- Incorporar ajustes e correções solicitadas, sem ônus adicional.

5. Quantitativos Estimados dos Serviços

A presente contratação de empresa especializada para a elaboração de projeto executivo de reforma da Câmara Municipal de Cabrobó/PE, compreendendo o desenvolvimento de projetos técnicos, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos necessários à perfeita caracterização da obra, em conformidade com as normas técnicas vigentes e a legislação aplicável. Para fins de planejamento, orçamento e balizamento da contratação, foram estimados os seguintes quantitativos de serviços técnicos a serem executados pela empresa contratada, com base em levantamento preliminar da área existente e da projeção de expansão:

5.1. Área total estimada da intervenção:

- Área total estimada para elaboração de projeto do Subsolo: 240,68 m²
- Área total estimada para elaboração de projeto do Primeiro Piso: 514,18 m²

5.2. Observações Importantes:

- Todos os quantitativos são estimativas iniciais e poderão ser ajustados de acordo com os levantamentos e validações realizados ao longo da execução do contrato.
- Os serviços deverão ser compatibilizados entre si, garantindo a integridade técnica e executiva do projeto.
- A empresa contratada será responsável pela obtenção de todas as ARTs (Anotações de Responsabilidade Técnica) correspondentes aos serviços executados.

Esses quantitativos compõem a base para definição do escopo contratual e do orçamento estimado da contratação, servindo como referência para a elaboração do edital, avaliação de propostas e controle da execução contratual.

6. Estimativa de Custos dos Serviços

A estimativa de custos para a contratação de empresa especializada na elaboração de projeto executivo de engenharia e arquitetura, visando à reforma da sede da Câmara Municipal de Cabrobó/PE, foi elaborada com base nos **quantitativos estimados** dos serviços a serem executados e nos **valores de referência extraídos da Tabela SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil)**, compatível com a região Nordeste e atualizada para o mês de **Janeiro de 2026**.

Considerando que a área total prevista para intervenção é de aproximadamente **754,86 m²** (sendo 240,68 m² de área existente no subsolo e 514,18 m² de área existente no primeiro piso), a contratação contempla a execução completa do projeto executivo de todas as disciplinas técnicas, devidamente compatibilizadas, orçadas e documentadas conforme as normas da ABNT e legislações aplicáveis.

6.1. Metodologia de Cálculo

Os valores foram definidos com base em:

- **Preços médios praticados no mercado regional de Pernambuco** para serviços técnicos especializados de projeto;
- **Referências oficiais**, especialmente o banco de dados **SINAPI** (Tabela de Custos da Caixa Econômica Federal e IBGE), com regionalização para o Estado de Pernambuco;
- Consultas a **licitações similares** realizadas por órgãos públicos municipais e estaduais nos últimos 12 meses;
- Estudo técnico preliminar com escopo detalhado dos serviços e áreas envolvidas;
- Inclusão de encargos indiretos, reuniões técnicas, revisões e entrega de documentação completa em meio físico e digital.

6.2. Observações Finais



- Os valores ora apresentados são estimativos e servirão como base para o **orçamento do processo ADMINISTRATIVO**, podendo ser ajustados conforme resultado final da licitação, observando os princípios da economicidade e da vantajosidade para a administração pública.
- A planilha orçamentária detalhada, com as respectivas **memórias de cálculo e cotações de mercado**, será mantida em documento separado e classificado, conforme disposto no art. 24, § 3º da Lei nº 14.133/2021, garantindo o sigilo das informações estratégicas do processo até a publicação do edital.
- O total estimado de R\$ 13.666,67 (treze mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) encontra-se compatível com os valores praticados por serviços de igual natureza e complexidade e está devidamente amparado por dotação orçamentária prevista na Lei Orçamentária Anual (LOA) da Câmara Municipal.

7. Indicação da Fonte de Recursos

A contratação dos serviços especializados de engenharia e arquitetura, voltados à elaboração do projeto executivo completo para a reforma da sede da Câmara Municipal de Cabrobó/PE, está devidamente amparada na legislação orçamentária vigente e possui previsão específica na Lei Orçamentária Anual (LOA) do exercício financeiro de 2026.

Os recursos destinados a essa contratação são oriundos do orçamento próprio da Câmara Municipal, sendo alocados na seguinte classificação orçamentária:

Órgão: 01 – Poder Legislativo

Unidade: 01.10.10 – Câmara Municipal de Vereadores de Cabrobó

Programa de Trabalho: 01.031.0003.2004.0000 – Manutenção das Atividades do Poder Legislativo

Natureza da Despesa: 3.3.90.39.00 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica

A dotação orçamentária prevista para esta finalidade contempla os valores estimados da contratação, conforme planilha orçamentária elaborada com base em dados da Tabela SINAPI e demais parâmetros técnicos de mercado. Ressalte-se que a execução da despesa observará os princípios da legalidade, economicidade e eficiência, conforme determina a Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos), bem como os limites da disponibilidade financeira da Câmara.

8. Prazo Estimado da Contratação

Prazo inicial de 90 (noventa) dias, com possibilidade de prorrogação conforme o artigo 107 da Lei nº 14.133/2021.

9. Riscos da Não Contratação

A não contratação dos serviços especializados de engenharia e arquitetura para a elaboração do projeto executivo de reforma da Câmara Municipal de Cabrobó/PE representa um risco significativo à continuidade, à legalidade e à qualidade da gestão da infraestrutura do Poder Legislativo Municipal.

Sem o projeto executivo completo, devidamente elaborado por equipe técnica habilitada e com competência multidisciplinar, torna-se inviável a realização de qualquer obra pública de reforma, em conformidade com os dispositivos da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos) e com as normas técnicas da ABNT. O projeto executivo é condição indispensável para garantir a viabilidade, a



precisão orçamentária, a segurança estrutural e a eficiência da execução da obra, sendo também um instrumento obrigatório para o lançamento de edital de licitação de obras de engenharia.

A ausência dessa contratação pode acarretar diversos riscos administrativos, operacionais e legais, entre os quais se destacam:

- Paralisação ou atraso na melhoria da infraestrutura da Câmara, impactando diretamente as condições de trabalho dos servidores e o atendimento à população;
- Manutenção de deficiências estruturais e funcionais, como ausência de acessibilidade, instalações inadequadas e falta de espaços adequados para as atividades legislativas;
- Impossibilidade de atendimento às normas legais e técnicas, o que pode resultar em responsabilização dos gestores e inviabilizar a captação de recursos externos para execução da obra;
- Riscos de comprometimento da segurança da edificação e das pessoas que a utilizam, devido à continuidade do uso de estrutura obsoleta ou inadequada;
- Prejuízos à transparência e ao planejamento público, uma vez que a ausência de projeto impede o correto dimensionamento de custos, prazos e etapas da obra;
- Comprometimento do exercício legislativo, por falta de condições físicas adequadas para o pleno funcionamento das atividades parlamentares, administrativas e de atendimento à comunidade.

Dessa forma, a não realização da contratação pretendida compromete não apenas a execução de uma futura obra pública necessária e urgente, mas também a regularidade dos procedimentos administrativos e orçamentários que dela dependem. Além disso, priva o Poder Legislativo Municipal de um instrumento essencial de planejamento, controle e melhoria contínua da sua estrutura física e organizacional.

Cabrobó, 22 de Janeiro de 2026.

Williane Inocêncio de Souza
Assessora Especial