

CAUAM - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP) - CAUAM/GERGERAL/GERADMFIN

Manaus/AM, 04 de setembro de 2026

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do processo: 00149.000398/2026-47

Objeto: Contratação de empresa especializada em engenharia civil e/ou arquitetura para realização de inspeção predial da sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Amazonas (CAU/AM), compreendendo levantamento técnico, diagnóstico das condições físicas da edificação, emissão de laudo técnico com classificação das intervenções por meio da Matriz GUT (Gravidade, Urgência e Tendência) e apresentação de recomendações para subsidiar o planejamento das futuras intervenções de manutenção, reforma e adequação.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A sede do CAU/AM necessita de avaliação técnica especializada destinada à identificação das condições atuais dos sistemas construtivos e de infraestrutura da edificação, bem como ao diagnóstico das patologias existentes e à definição das intervenções prioritárias. Atualmente, a inexistência de laudo técnico atualizado dificulta o planejamento das futuras contratações de manutenção, reforma e adequação, podendo resultar em intervenções emergenciais, aumento dos custos de manutenção e riscos à segurança dos usuários.

A contratação permitirá à Administração obter informações técnicas confiáveis sobre os sistemas de cobertura, instalações elétricas, instalações hidráulicas, elementos de vedação e acessibilidade, possibilitando a adequada priorização das atividades por meio da Matriz GUT e contribuindo para a preservação do patrimônio institucional.

3. ÁREA REQUISITANTE

Área Requisitante: Gerência Administrativa e Financeira

Responsável: Cristianne da Silva Macêdo

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A empresa contratada deverá possuir capacidade técnica compatível com a execução dos serviços especializados de engenharia diagnóstica e consultoria técnica em edificações.

4.1. REQUISITOS TÉCNICOS

- a) Registro ativo junto ao CREA ou CAU;
- b) Responsável técnico legalmente habilitado;
- c) Emissão de ART e/ou RRT para todos os produtos técnicos elaborados;
- d) Comprovação de experiência mínima de 3 anos em diagnósticos prediais, inspeções prediais, elaboração de pareceres técnicos, estudos e avaliações de edificações, mediante apresentação Certidão de Acervo Técnico com atestado emitido pelo Conselho Profissional competente;
- e) Apresentação de pelo menos 2 atestados de capacidade técnica emitido por empresa ou órgão público.
- f) Equipe multidisciplinar compatível com as demandas de engenharia civil, arquitetura e instalações prediais.

4.2. ESCOPO DOS SERVIÇOS

4.2.1. Para fins de execução do objeto, a prestação de serviços técnicos especializados em Engenharia e Arquitetura contemplarão as seguintes atividades:

4.2.1.1. Levantamento Técnico e Diagnóstico

- Inspeção predial da cobertura;
- Inspeção das instalações elétricas;
- Inspeção das instalações hidráulicas;
- Avaliação de paredes, vedações e revestimentos;
- Verificação das condições de acessibilidade.

4.2.1.2. Planejamento das Intervenções

- Elaboração ou análise de orçamentos;
- Elaboração de memoriais descritivos;
- Elaboração de planilhas de custos.

4.2.1.3. Plano de Manutenção

- Recomendações de manutenção preventiva;
- Definição de periodicidade de inspeções;
- Diretrizes para conservação continuada.

4.2.1.4. Entregáveis

- Laudo Técnico de Inspeção Predial;
- Relatório fotográfico;
- Matriz GUT;
- Plano de manutenção;
- Recomendações técnicas;
- ART ou RRT do responsável técnico.

4.3. TRATAMENTO FAVORECIDO

Considerando o valor estimado da contratação em R\$ 20.000,00, a contratação poderá ser realizada com participação exclusiva para Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, observadas as condições previstas na Lei Complementar nº 123/2006 e legislação correlata.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram identificadas diversas empresas e profissionais especializados atuantes no mercado regional e nacional aptos à prestação dos serviços pretendidos.

O objeto possui natureza predominantemente técnica e intelectual, exigindo conhecimento especializado em engenharia diagnóstica, inspeção predial e planejamento de intervenções em edificações.

Foram analisadas soluções adotadas por outros órgãos públicos para contratação de serviços semelhantes, verificando-se que a prática mais recorrente consiste na contratação de empresa especializada para elaboração de diagnósticos e estudos técnicos prévios, os quais subsidiam futuras contratações de projetos executivos e obras.

Alternativas avaliadas:

ALTERNATIVA 1 – EXECUÇÃO PELA ADMINISTRAÇÃO

Inviável em razão da inexistência de equipe técnica especializada no quadro permanente do CAU/AM.

ALTERNATIVA 2 – CONTRATAÇÃO DE PROFISSIONAL AUTÔNOMO

Apresenta limitações quanto à abrangência multidisciplinar necessária para avaliação integrada da edificação.

ALTERNATIVA 3 – CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA

Alternativa mais adequada por possibilitar equipe multidisciplinar, emissão de responsabilidade técnica, maior capacidade operacional e entrega integrada dos produtos técnicos necessários.

Solução escolhida: Contratação de empresa especializada em engenharia civil e/ou arquitetura.

Realizou-se pesquisa de mercado com empresas atuantes na área de engenharia diagnóstica e inspeção predial, tendo em vista a variação dos preços praticados, optou em utilizar a mediana para obtenção do preço referência, conforme quadro a seguir.

ITEM	TIPO	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	EMPRESAS						VALOR DA MEDIANA
						EMPRESA 1	EMPRESA 2	EMPRESA 3	EMPRESA 4	EMPRESA 5	EMPRESA 6	
						VALOR TOTAL	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL	
1	SERVIÇO	Contratação de empresa especializada em engenharia civil e/ou arquitetura para realização de inspeção predial da sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Amazonas – CAU/AM, compreendendo levantamento técnico, diagnóstico das condições físicas da edificação, emissão de laudo técnico com classificação das intervenções por meio da	876	UND	01	R\$ 33.000,00	R\$ 39.000,00	R\$ 44.829,00	R\$ 22.638,00	R\$ 12.266,18	R\$ 29.850,00	R\$ 31.425,00

		Matriz GUT (Gravidade, Urgência e Tendência), bem como recomendações para subsidiar o planejamento das intervenções de manutenção, reforma e adequação da edificação.									
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

6. **DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**
- 6.1. A solução consiste na contratação de empresa especializada para realização de inspeção predial abrangente da sede do CAU/AM, produzindo diagnóstico técnico consolidado das condições da edificação e fornecendo subsídios para futuras contratações de manutenção, reforma e adequação.
- 6.2. Os serviços deverão resultar na emissão de laudo técnico detalhado, registro fotográfico, análise das manifestações patológicas, classificação das ocorrências mediante Matriz GUT, recomendações técnicas de correção e plano de manutenção preventiva.
- 6.3. A solução permitirá à Administração atuar preventivamente, priorizando investimentos e reduzindo a ocorrência de gastos emergenciais decorrentes da deterioração progressiva da edificação.
- 6.4. Os documentos técnicos deverão ser entregues em formato digital e acompanhados das respectivas ARTs ou RRTs quando exigidas pela legislação profissional.
- 6.5. O gestor e o fiscal do contrato acompanharão a execução dos serviços, validando os produtos entregues e registrando as solicitações e atendimentos realizados.
- 6.6. **CARACTERÍSTICAS DA SOLUÇÃO**

- Aplicação da metodologia de Engenharia Diagnóstica;
- Inspeção conforme ABNT NBR 16747:2020;
- Plano de manutenção conforme ABNT NBR 5674:2024;
- Classificação das ocorrências;
- Diagnóstico técnico;
- Análise documental;
- Matriz de priorização das intervenções;
- Emissão de ART e RRT.

- 6.7. **PRAZO DE ENTREGA OU EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS**
- 6.7.1. A prestação dos serviços deverá iniciar em até 5 (cinco) dias úteis, concluindo-os no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da assinatura do contrato ou da emissão da Ordem de Serviço, conforme definido no instrumento contratual, com a entrega do laudo técnico, da Matriz GUT, das recomendações técnicas e das respectivas ART/RRT.

7. **ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS**

Item	Descrição	Quantidade
1	Inspeção predial com laudo técnico e matriz GUT	01

- 7.1. A sede possui aproximadamente 187 m² de área construída, sendo necessário um único levantamento técnico abrangendo toda a edificação.
- 7.2. A estimativa foi baseada na na necessidade atual dos setores.
8. **ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**
- 8.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 31.425,00 reais, conforme pesquisa de preços.
9. **JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**
- 9.1. Não se recomenda o parcelamento do objeto.
- 9.2. Os serviços de inspeção, diagnóstico, elaboração do laudo técnico, matriz GUT e plano de manutenção são tecnicamente interdependentes e devem ser executados por uma única empresa responsável, garantindo uniformidade metodológica, coerência técnica das conclusões e responsabilidade integral pelos produtos emitidos.
10. **CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**
- 10.1. Não existem, neste momento, contratações interdependentes vigentes que impeçam ou condicionem a execução da presente contratação.
- 10.2. A contratação poderá subsidiar futuras contratações relacionadas a:
- Elaboração de projetos executivos;
 - Serviços de manutenção predial;
 - Reformas e adequações da sede;
 - Fiscalização e acompanhamento de obras.

11. **ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**
- 11.1. A Contratação **não** está prevista no Plano Anual de Contratações – PCA, porém há necessidade baseado na justificativa apresentada nos autos.
12. **DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**
- 12.1. Com a contratação pretende-se alcançar:
- Diagnóstico atualizado da situação da sede institucional;
 - Identificação das anomalias e falhas existentes;
 - Priorização técnica das intervenções necessárias;
 - Planejamento adequado das futuras contratações;
 - Redução de despesas decorrentes de ações corretivas emergenciais;
 - Preservação do patrimônio público;
 - Aprimoramento da segurança, funcionalidade e acessibilidade da edificação;
 - Apoio à tomada de decisão da Administração

13. **PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**
- 13.1. A Administração tomará as seguintes providências previamente ao contrato:
- a) Designar gestor e fiscal do contrato;

b) Disponibilizar acesso às dependências da sede e documentação existente;

c) Fornecer projetos, plantas e registros disponíveis da edificação;

d) Definir fluxos de comunicação entre contratante e contratada;

e) Acompanhar e validar os produtos técnicos entregues.

14. **POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**
- 14.1. A contratação possui baixo impacto ambiental direto, uma vez que envolve predominantemente atividades intelectuais e vistorias técnicas.
- 14.2. Como medida de sustentabilidade, recomenda-se:
- Priorização de documentos em formato digital;
 - Redução de impressões físicas;
 - Utilização racional de recursos administrativos;
 - Identificação de oportunidades futuras de melhoria na eficiência das instalações da edificação.

15. **MAPEAMENTO DE RISCOS**
- 15.1. O gerenciamento de riscos visa identificar, avaliar e tratar eventos que possam comprometer a execução contratual e o alcance dos objetivos da contratação.
- 15.2. Os riscos foram classificados considerando a probabilidade de ocorrência e o impacto potencial sobre a execução dos serviços, permitindo a definição de medidas preventivas e corretivas.

ID	Evento de Risco	Causa	Consequência	Probabilidade	Impacto	Nível do Risco	Medidas Preventivas	Plano de C
R01	Escopo definido de forma insuficiente	Falhas na elaboração do TR	Entrega de produtos incompletos	Baixa	Alto	Médio	Detalhar entregáveis e requisitos técnicos no TR	Solicitar complemet entregues
R02	Contratação de empresa sem capacidade técnica compatível	Análise insuficiente da habilitação técnica	Laudo inconsistente ou inadequado	Baixa	Alto	Médio	Exigir ART/RRT, acervo e atestados compatíveis	Aplicação de sanções se cabível
R03	Ausência de documentos técnicos da edificação	Inexistência de projetos e histórico de manutenção	Limitações no diagnóstico técnico	Média	Médio	Médio	Levantamento prévio dos documentos disponíveis	Registro formal das li

ID	Evento de Risco	Causa	Consequência	Probabilidade	Impacto	Nível do Risco	Medidas Preventivas	Plano de C
R04	Restrição de acesso a áreas da sede	Ambientes fechados ou indisponíveis	Inspeção incompleta	Média	Médio	Médio	Planejamento prévio das visitas técnicas	Reagendamento da vi
R05	Atraso na execução dos serviços	Problemas operacionais da contratada	Comprometimento do cronograma institucional	Média	Alto	Alto	Definição de cronograma de execução e acompanhamento	Notificação e aplic contratuais
R06	Necessidade de ensaios ou investigações complementares	Identificação de patologias não detectáveis visualmente	Necessidade de novas contratações	Alta	Médio	Alto	Especificar no TR que a inspeção é predominantemente visual	Planejar contratação necessária
R07	Não apresentação da ART/RRT	Falha administrativa da contratada	Impossibilidade de recebimento definitivo	Baixa	Alto	Médio	Exigir ART/RRT como condição para pagamento	Suspender aceite até r
R08	Laudo sem matriz GUT ou sem priorização adequada	Falha metodológica da contratada	Dificuldade de planejamento das intervenções	Baixa	Alto	Médio	Definir expressamente a matriz GUT como produto obrigatório	Solicitar correção/laudo
R09	Divergências técnicas sobre os resultados da inspeção	Interpretação distinta das constatações	Retrabalho ou atrasos na aceitação	Média	Médio	Médio	Reunião inicial de alinhamento metodológico	Solicitação formal de
R10	Identificação de intervenções com custo superior ao previsto	Estado de conservação mais crítico que o esperado	Necessidade de revisão do planejamento orçamentário	Alta	Médio	Alto	Aplicação da Matriz GUT para priorização das ações	Reprogramação orça intervenções

- 15.3. **AÇÕES DE MONITORAMENTO**
- Acompanhar o cumprimento dos prazos estabelecidos;
 - Monitorar a qualidade dos produtos técnicos entregues;
 - Verificar a emissão das respectivas ARTs/RRTs quando exigíveis;
 - Registrar ocorrências e não conformidades;
 - Propor medidas corretivas sempre que identificados riscos à adequada execução contratual;
 - Avaliar periodicamente o desempenho da contratada.
16. **DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**
- 16.1. Diante da necessidade institucional identificada, verifica-se a viabilidade técnica e administrativa da contratação de empresa especializada em engenharia civil e/ou arquitetura para execução de inspeção predial da sede do CAU/AM.

16.2. A solução proposta é adequada para subsidiar o planejamento das futuras contratações de manutenção, conservação e reforma da edificação, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e preservação do patrimônio público previstos na Lei nº 14.133/2021.

16.3. **Conclusão:** o presente Estudo Técnico Preliminar manifesta-se FAVORAVELMENTE à continuidade da contratação.
17. **RESPONSÁVEIS**
- Cristianne da Silva Macêdo – Gerente Administrativa e Financeira

Vitória Oliveira Falcão – Assistente Administrativa

Wendel Nunes Patrocínio - Assessor de Gerência

Documento assinado eletronicamente por **VITORIA OLIVEIRA FALCÃO, Assistente Administrativo**, em 08/09/2026, às 10:07 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.

Documento assinado eletronicamente por **WENDEL NUNES PATROCÍNIO, Assessor de Gerência**, em 08/09/2026, às 10:13 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.

Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANNE DA SILVA MACÊDO, Gerente Administrativo e Financeiro**, em 08/09/2026, às 10:19 (horário de Brasília), conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.

A autenticidade do documento pode ser conferida no portal do SEI CAU, endereço caubr.gov.br/seicau, utilizando o código CRC **C8318821** e informando o identificador **1138636**.