CÂMARA MUNICIPAL DE GUIMARÂNIA/MG

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 01/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 005/2026

Objeto do estudo: Necessidades de espaço físico, infraestrutura e condições de funcionamento da Câmara Municipal de Guimarânia, garantindo acessibilidade, segurança, funcionalidade e atendimento ao público, em conformidade com os princípios de economicidade, eficiência e interesse público.

Área requisitante: Presidência da Câmara

Responsável pelo planejamento: Geraldo Herley Peres

Responsável técnico de engenharia/arquitetura: Beatriz Aparecida dos Anjos de Faria

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A sede atualmente ocupada pela Câmara Municipal de Guimarânia não reúne condições físicas compatíveis com o conjunto de atribuições que o Legislativo municipal exerce. A edificação foi concebida para estrutura administrativa e volume de atividades diverso do atual, e a incorporação posterior de rotinas de trabalho, de órgãos de apoio e de demandas de atendimento ao público não foi acompanhada da correspondente adequação dos espaços. O resultado é a utilização de ambientes para finalidades distintas daquelas a que se destinavam originalmente, com sobreposição de usos e prejuízo à organização das atividades.

O plenário, ambiente em que se realiza a função mais característica da Casa, apresenta capacidade reduzida em face do público e dos agentes que participam das sessões. A limitação compromete a acomodação adequada dos presentes e repercute na própria condução dos trabalhos, que dependem de espaço ordenado para o exercício do mandato, para a manifestação dos vereadores e para o acompanhamento pela população. A configuração física do plenário, aberto à via pública, é circunstância que

reclama exame sob a perspectiva da segurança e da conformidade funcional do espaço, considerada a necessidade de preservar a ordem dos trabalhos e a integridade das pessoas que frequentam a sede do Legislativo.

A recepção possui dimensões reduzidas e condições limitadas de conforto. Não dispõe de capacidade para acolher o público que procura a Câmara Municipal para acompanhar sessões, protocolar requerimentos, obter informações ou ser recebido por vereadores e servidores, nem de áreas de espera compatíveis com o tempo de permanência que essas atividades exigem. O fluxo de pessoas passa a se confundir com os setores de trabalho, e o atendimento, que deveria constituir expressão da transparência e da acessibilidade do Legislativo, ocorre em condições que não favorecem a organização nem a dignidade do serviço prestado.

A Casa não conta com sala destinada exclusivamente às reuniões dos vereadores, tampouco com ambientes próprios para reuniões reservadas e para o recebimento de autoridades. A ausência desses espaços faz com que atividades de naturezas distintas sejam realizadas nos mesmos locais, de modo concomitante ou alternado, com prejuízo à privacidade das tratativas e à concentração nas atividades técnicas. O gabinete da Presidência, por sua vez, acumula funções de despacho, de representação institucional e de recepção de autoridades em ambiente não concebido para esse conjunto de usos.

O espaço reservado às atividades administrativas é insuficiente para a separação funcional entre as unidades que compõem a estrutura da Câmara. Licitação, controle interno, assessoria jurídica, Procon Legislativo e Ouvidoria desenvolvem suas atribuições em ambientes compartilhados, com limitações para a organização de documentos, para a guarda de processos e para o atendimento de demandas que exigem discrição. A ausência de salas próprias para os órgãos de apoio afeta especialmente aqueles que realizam atendimento direto ao público ou que tratam de informações de natureza reservada, e dificulta o cumprimento regular de suas finalidades institucionais.

As instalações de cozinha e copa possuem dimensões limitadas e não correspondem ao uso cotidiano que delas se faz, considerados o contingente de pessoas que circulam pela Casa e a diversidade de finalidades a que esses ambientes servem, entre o preparo de refeições, o apoio às sessões e o acolhimento de visitantes.

Considerados em conjunto, esses fatores comprometem a organização dos fluxos de circulação, a utilização simultânea dos espaços, a privacidade das reuniões e dos atendimentos e as condições de acessibilidade e de segurança da edificação. A insuficiência não está apenas na quantidade de área disponível. Está também na distribuição dos ambientes, que impõe percursos internos pouco funcionais e faz com que setores de naturezas distintas dependam dos mesmos espaços para o desempenho de atribuições que não guardam relação entre si.

A necessidade administrativa que se pretende ver atendida é, portanto, a de dispor de infraestrutura física compatível com as atribuições institucionais da Câmara Municipal, na qual as atividades legislativas, as reuniões dos vereadores, o despacho e a representação da Presidência, os órgãos de apoio, a recepção e o atendimento ao público, as funções administrativas e as áreas de apoio contem com ambientes próprios, funcionalmente distribuídos e adequados quanto a circulação, privacidade, acessibilidade e segurança.

O planejamento da infraestrutura deve considerar não apenas as necessidades atuais, mas também a possibilidade de adaptação a demandas institucionais futuras, como requisito de organização administrativa e de economicidade na aplicação dos recursos. Trata-se de assegurar que a solução a ser adotada não reproduza, em curto prazo, a mesma insuficiência ora verificada, observados critérios de proporcionalidade e de viabilidade.

A necessidade descrita traduz-se em finalidades institucionais delimitadas: assegurar condições para o exercício das funções legislativas e administrativas; permitir que vereadores, servidores, assessores e demais colaboradores desenvolvam suas atribuições com organização; garantir atendimento digno, acessível e ordenado à

população; viabilizar a realização de sessões, reuniões e atendimentos em ambientes funcionalmente adequados; estruturar os setores administrativos e os órgãos de apoio; e promover a transparência, a participação cidadã e o regular funcionamento da instituição.

2. ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

O objeto deste estudo não encontra previsão expressa no PCA de 2026. Justifica-se a ausência de previsão na superveniência da constatação da solução identificada, estando, todavia, alinhada com as diretrizes traçadas no Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

3. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

Nos termos do art. 18, §1º, IV, da Lei nº 14.133/2021, a estimativa das quantidades deve vir acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando as interdependências com outras contratações de modo a possibilitar economia de escala. No caso em exame, a necessidade institucional não se traduz no fornecimento de bens ou na prestação de serviços mensuráveis por unidade de consumo, mas na disponibilização de sede apta a comportar, de forma integrada, o conjunto das atividades legislativas, administrativas e de atendimento ao público da Câmara Municipal de Guimarânia.

A unidade de medida adotada é a unidade de sede, e a estimativa corresponde a 1 (uma) sede. A adoção dessa unidade decorre da indivisibilidade funcional das atividades a serem abrigadas: as sessões plenárias, as atividades parlamentares e de representação, os setores administrativos, os órgãos de apoio e o atendimento ao público não se prestam a quantificação isolada, porque dependem de circulação comum, de instalações de apoio compartilhadas e de distribuição contígua dos ambientes.

O fracionamento da estimativa por ambiente ou por metro quadrado, nesta fase, produziria quantitativos sem correspondência com um objeto ainda não definido.

A quantidade estimada está caracterizada pelo programa funcional que a sede deverá comportar, assim compreendido: espaço para a realização das sessões plenárias e respectivas instalações de apoio; ambientes destinados às atividades parlamentares e às reuniões dos vereadores; gabinete da Presidência e espaço para recebimento de autoridades; setores administrativos, incluindo licitação, controle interno e demais funções de apoio; ambientes destinados à assessoria jurídica, ao Procon Legislativo e à Ouvidoria; recepção e áreas de espera e de atendimento ao público; áreas de apoio, com cozinha, copa, sanitários acessíveis e depósitos; e áreas de circulação, instalações técnicas e espaços de segurança, incluídos os controles de acesso.

A estimativa foi construída a partir da quantidade de funções e de fluxos de trabalho a serem acomodados, e não da quantidade de metros quadrados. O dimensionamento de cada grupo funcional será definido em função do número efetivo de vereadores, de servidores e de colaboradores, da composição dos órgãos de apoio e do volume de

atendimento ao público, elementos que integram o levantamento técnico a ser consolidado na etapa de definição da solução. A capacidade do plenário, em particular, será estabelecida a partir da composição da Casa e da demanda de acompanhamento das sessões pela população, e não por parâmetro abstrato.

A estimativa considera a interdependência com as demais contratações necessárias ao funcionamento da sede, notadamente as de mobiliário, de equipamentos, de soluções de tecnologia da informação e de serviços de manutenção predial. O planejamento conjunto dessas contratações permite dimensionar a infraestrutura física de modo compatível com os bens e serviços que nela serão instalados, evitando capacidade ociosa em alguns ambientes e insuficiência em outros, bem como a duplicação de esforços na aquisição de soluções que guardam relação de dependência entre si.

A presente estimativa não pressupõe a adoção de qualquer das alternativas em exame, seja a construção de nova sede, a aquisição de imóvel existente, a locação ou a desapropriação. A quantidade e o programa funcional aqui descritos constituem a expressão da necessidade administrativa e permanecerão como referência para a comparação das alternativas, cabendo a cada uma delas o atendimento integral desse mesmo conjunto de exigências. A definição da solução, acompanhada da respectiva análise comparativa, consta de tópico próprio deste Estudo Técnico Preliminar.

Os quantitativos físicos, expressos em área construída, quantidade de ambientes e capacidade de ocupação, serão consolidados na etapa em que a alternativa for definida, mediante peças técnicas próprias, compreendidas a caracterização do imóvel ou do terreno, o anteprojeto de engenharia, o memorial descritivo, a planilha de quantitativos e serviços e a composição dos custos correspondentes. Essa consolidação assegurará correspondência direta entre a solução adotada, o programa funcional descrito neste tópico e a estimativa de valor que integra o Estudo Técnico Preliminar.

A memória de cálculo que fundamenta a presente estimativa é constituída pelo programa funcional decorrente da descrição da necessidade da contratação e pelas condições de uso da sede atualmente ocupada, que evidenciam a insuficiência da estrutura existente para o desempenho das atribuições institucionais. A quantidade estimada de 1 (uma) sede, com o programa funcional descrito, é suficiente para caracterizar a dimensão da demanda e permitir a avaliação da viabilidade da contratação, sem antecipar escolha de solução ou fixar dimensionamento que dependa de estudos técnicos ainda não concluídos.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS

1. DELIMITAÇÃO DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

O art. 18 da Lei nº 14.133/2021 exige que o estudo técnico preliminar evidencie o problema a ser resolvido e a melhor solução, e determina, no § 1º, inciso V, o levantamento de mercado, compreendido como a análise das alternativas possíveis e a justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. Como o objeto em exame não corresponde a bem ou serviço padronizado, passível de cotação imediata em mercado, a necessidade institucional da Câmara Municipal de Guimarânia se resolve pela obtenção de infraestrutura física, o que desloca o levantamento para o exame das formas jurídicas e materiais de prover essa infraestrutura, abrangendo o mercado imobiliário local, o mercado de execução de obras públicas e as formas de cooperação entre os Poderes do Município.

2. CRITÉRIOS COMUNS DE COMPARAÇÃO

As sete alternativas submetidas à análise são a construção integral de nova sede, a construção de nova sede executada em etapas, a reforma e ampliação do imóvel atual, a locação de imóvel, a desapropriação, a utilização de imóvel cedido pelo Poder Executivo e a manutenção da estrutura atual, e cada uma delas é examinada quanto à capacidade de atender, por si, ao conjunto das necessidades descritas neste Estudo Técnico Preliminar. A comparação observa critérios uniformes, que compreendem o atendimento integral do programa funcional descrito no tópico de estimativa das quantidades, a compatibilidade com a capacidade orçamentária anual do Poder Legislativo, o prazo de implementação, o impacto sobre a continuidade das sessões plenárias e das atividades administrativas durante a execução, a geração de patrimônio público e a natureza dos riscos inerentes a cada opção, de modo que as alternativas sejam confrontadas a partir de bases equivalentes.

3. CAPACIDADE ORÇAMENTÁRIA COMO PARÂMETRO ELIMINATÓRIO

A despesa do Poder Legislativo municipal está sujeita ao limite do art. 29-A da Constituição Federal e é executada nos termos do duodécimo transferido pelo Poder Executivo e das

dotações consignadas na lei orçamentária anual, em consonância com o plano plurianual e a lei de diretrizes orçamentárias. Verifica-se que o orçamento legislativo é preponderantemente comprometido com despesas de pessoal e de custeio, de natureza continuada e de redução difícil, razão pela qual a margem disponível para despesas de capital é estreita e não admite compromissos que ultrapassem a capacidade anual de desembolso da Casa. Dessa forma, a compatibilidade financeira não constitui apenas critério comparativo, mas condição de viabilidade, pois a alternativa que não se ajusta à margem anual de investimento é inviável, ainda que apresente mérito técnico superior.

4. CONSTRUÇÃO INTEGRAL DE NOVA SEDE

A construção integral consiste na edificação completa da estrutura em terreno próprio, com projeto concebido para o programa funcional integral da Câmara, e assegura adequação plena das instalações às necessidades institucionais, uma vez que a configuração do plenário, a setorização administrativa, os ambientes de atendimento ao público e as condições de acessibilidade, circulação e segurança são definidas desde a concepção do projeto. Além disso, a alternativa permite a escolha da localização, incorpora o imóvel ao patrimônio do Legislativo e elimina as insuficiências hoje verificadas, sem que se imponham adaptações posteriores em edificação concebida para finalidade diversa.

A objeção que se opõe a essa alternativa decorre da concentração do investimento, pois a execução completa exige aporte superior à margem de despesa de capital de um único exercício, o que impõe o comprometimento plurianual de dotações e a inscrição da despesa em mais de um orçamento. Como o cronograma de desembolso da obra integral não se ajusta à capacidade orçamentária anual do Poder Legislativo, a execução em ritmo incompatível com essa capacidade produz paralisação da obra e acréscimo de custo, de modo que a alternativa se revela tecnicamente adequada e financeiramente incompatível.

5. CONSTRUÇÃO DE NOVA SEDE EXECUTADA EM ETAPAS

A construção em etapas consiste na execução de uma única obra, contratada e executada de forma fracionada no tempo, de modo que a edificação prevista no projeto de referência seja implantada por partes sucessivas, sem que a interrupção entre elas descaracterize o objeto ou comprometa a integridade do conjunto. A alternativa distribui

o investimento ao longo de exercícios sucessivos, adequa o ritmo de execução à capacidade orçamentária anual e permite que as partes concluídas sejam progressivamente incorporadas ao uso, o que alivia a pressão sobre a estrutura atual, e o resultado patrimonial e funcional é idêntico ao da construção integral, porque a edificação é concebida para o programa funcional completo e executada segundo projeto de referência único.

Essa alternativa exige projeto de referência que contemple a edificação em sua integralidade, ainda que executada em etapas, de modo a assegurar a compatibilidade entre estruturas, instalações prediais, redes e condições de acessibilidade, bem como cronograma físico-financeiro que defina a sequência das etapas, as condições de funcionamento provisório das partes já entregues e a articulação entre as contratações sucessivas. Tais exigências são de natureza técnica e se resolvem na fase de planejamento, mediante projeto e cronograma consolidados antes da primeira contratação, sendo certo que a parcialidade da solução até a conclusão da última etapa constitui a contrapartida da compatibilidade financeira que a alternativa assegura.

6. REFORMA E AMPLIAÇÃO DO IMÓVEL ATUAL

A reforma e ampliação utilizam o patrimônio já incorporado e dispensam a aquisição de terreno, mantendo a localização da sede, mas sua viabilidade depende da existência de área livre no próprio imóvel ou em terreno contíguo. Ocorre que a insuficiência de área constitui a causa do problema identificado, e a mesma limitação territorial que produziu a sobreposição de funções impede a ampliação na extensão exigida pelo programa funcional. Acrescem-se a execução em edificação ocupada, que impõe o remanejamento integral das atividades e o funcionamento provisório dos setores durante a obra, e o custo de adequação de estrutura existente às exigências de acessibilidade e segurança, de modo que a alternativa não assegura a reorganização do implante necessária à correção exposição do plenário à via pública e resolve apenas parcialmente a insuficiência de área.

7. LOCAÇÃO DE IMÓVEL

A locação assegura implantação rápida e menor custo de transição, porque dispensa projeto, obra e aporte de capital e permite a ocupação em prazo curto. A alternativa, entretanto, não incorpora patrimônio ao Legislativo e converte o investimento em despesa continuada de ocupação, submetida ao mesmo limite constitucional de gasto e em

competição direta com as demais despesas de custeio da Casa, além de a oferta de imóveis com área e configuração compatíveis com o programa funcional ser restrita, já que o objeto exige plenário, setores administrativos, órgãos de apoio e áreas de atendimento em edificação única e contígua. Verifica-se, ainda, que a permanência da sede fica sujeita à renovação do ajuste e à vontade da parte locadora, o que retira da Câmara o controle sobre a continuidade de sua instalação e transfere ao terceiro o risco de desocupação, razão pela qual a alternativa não se presta a solucionar o problema público identificado.

8. DESAPROPRIAÇÃO

A desapropriação permite selecionar imóvel ou terreno com localização e dimensões adequadas ao interesse institucional, inclusive com área para expansão, e viabiliza a construção quando não exista imóvel disponível em condições de mercado. Sucede que o procedimento depende de atuação do Poder Executivo, a quem compete declarar a utilidade pública e promover a desapropriação na forma do Decreto-Lei nº 3.365/1941, e envolve o pagamento de indenização prévia, justa e em dinheiro, na forma do art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal. Como a indenização se antecipa a qualquer execução de obra e se liquida no início do procedimento, a alternativa agrega ao custo da edificação desembolso imediato de valor não controlado pela Administração, cuja
fixação se sujeita a discussão judicial, de modo que o resultado financeiro e temporal se revela incompatível com a capacidade orçamentária do Legislativo, ainda que a alternativa seja tecnicamente adequada quanto à escolha do imóvel.

9. UTILIZAÇÃO DE IMÓVEL CEDIDO PELO PODER EXECUTIVO

A cessão de imóvel pelo Poder Executivo apresenta o menor custo entre as alternativas, porque dispensa aquisição, indenização e, conforme a configuração do bem, obra, aproximando-se da locação quanto à rapidez de implantação. A alternativa pressupõe, contudo, a existência de imóvel público disponível com área e configuração compatíveis com o programa funcional, e essa disponibilidade não se verifica no patrimônio municipal. Ainda que existente o bem, a cessão se formaliza em caráter precário e por prazo determinado, o que submete a instalação definitiva da Câmara à decisão de outro Poder e transfere ao Legislativo o risco de nova transição ao término do ajuste, de sorte que a alternativa não assegura estabilidade à sede do Legislativo e não gera patrimônio.

10. MANUTENÇÃO DA ESTRUTURA ATUAL

A manutenção da estrutura atual dispensa investimento e preserva integralmente a margem orçamentária existente, mas não resolve o problema público identificado, pois mantém a insuficiência do plenário, a inadequação da recepção, a ausência de salas próprias para reuniões e para os órgãos de apoio, a sobreposição de funções e as limitações de circulação, privacidade, acessibilidade e segurança. Ademais, a ausência de intervenção agrava o problema, porque mantém a edificação em uso intenso sem as adequações necessárias e produz custos corretivos recorrentes, sendo certo que a alternativa é incompatível com o interesse público e não se sustenta como solução.

11. SÍNTESE COMPARATIVA

Consideradas em conjunto, as alternativas de construção, integral e progressiva, e a desapropriação seguida de construção geram patrimônio público e adequação completa das instalações, ao passo que a reforma e a ampliação aproveitam o patrimônio existente sem assegurar a área exigida pelo programa funcional, e a locação e a cessão proporcionam implantação rápida e menor desembolso inicial, porém sem incorporação patrimonial e com dependência de terceiros quanto à permanência da sede, enquanto a inércia preserva o orçamento e mantém o problema.

Sob o critério financeiro, a construção integral e a desapropriação concentram o aporte e não se ajustam à margem anual de despesa de capital do Poder Legislativo, a locação e a cessão deslocam o custo para a despesa de custeio, de caráter permanente na locação e precário na cessão, e a construção executada em etapas distribui o desembolso em exercícios sucessivos, ajustando-se à capacidade orçamentária anual. Sob o critério do prazo e da continuidade administrativa, a locação e a cessão produzem resultado imediato quando disponível o bem, a reforma e a ampliação impõem execução em edificação ocupada, com impacto direto sobre o funcionamento da Casa, e a construção executada em etapas permite o uso das partes concluídas à medida da conclusão, reduzindo o impacto sobre as atividades institucionais em relação à obra integral. Sob o critério patrimonial, apenas a construção e a desapropriação incorporam bem ao ativo do Legislativo, pois a locação e a cessão não geram patrimônio, e a reforma e ampliação valorizam bem já existente sem ampliar a área disponível.

12. ALTERNATIVA SELECIONADA

A alternativa que atende simultaneamente ao programa funcional, à geração de patrimônio público e à capacidade orçamentária anual do Poder Legislativo é a construção de nova sede executada em etapas, pois é a única que assegura edificação concebida para o programa funcional integral, incorpora o imóvel ao patrimônio do Legislativo e mantém o desembolso dentro da margem anual de despesa de capital. Por consequência, a construção integral e a desapropriação são rejeitadas por incompatibilidade financeira, a reforma e a ampliação são rejeitadas por insuficiência territorial, a locação e a cessão são rejeitadas por ausência de incorporação patrimonial e por sujeição da permanência da sede a terceiro, e a manutenção da estrutura atual é rejeitada por não resolver o problema público.

6. ESTIMATIVA DO VALOR

O art. 18, § 1º, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021 determina que o estudo técnico preliminar contenha a estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte. No caso presente, a estimativa não decorre de cesta de preços de bens ou de serviços padronizados, mas de orçamento de obra, razão pela qual sua conformação observa o art. 23 da mesma Lei, que exige compatibilidade com os valores praticados pelo mercado e admite, para obras e serviços de engenharia, a apuração por parâmetros, compreendidos a composição de custos unitários, os orçamentos de referência e a pesquisa de preços.

A estimativa preliminar do valor global da contratação é de R$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais), proveniente de orçamento elaborado no contexto da contratação dos serviços técnicos de projeto para a construção da sede da Câmara Municipal. Esse orçamento foi produzido em fase anterior ao projeto executivo e anterior à definição das etapas de execução, de modo que sua natureza é de estimativa de grandeza, e não de orçamento definitivo de obra, e o documento que lhe dá suporte integra os autos deste Estudo Técnico Preliminar.

O valor de referência expressa a dimensão global da necessidade institucional descrita neste Estudo, a qual é integral e indivisível sob o aspecto funcional, pois compreende o

conjunto das atividades legislativas, parlamentares, administrativas, de atendimento ao público e de apoio que devem ser acomodadas de forma integrada na mesma sede, na conformidade do programa funcional detalhado no tópico de estimativa das quantidades. Trata-se, portanto, de valor referido à totalidade do objeto, e não a parcela, unidade isolada ou etapa específica.

Esse valor, contudo, não corresponde necessariamente ao custo definitivo da estratégia de construção executada em etapas. A razão é que o orçamento de origem foi calculado segundo a hipótese de execução integral e contínua da edificação, ao passo que a execução progressiva se concretiza por contratações distintas, cada qual dotada de projeto próprio, de orçamento próprio e de data-base própria, sujeita à atualização de preços, à revisão de quantitativos decorrente do detalhamento executivo e à variação de índices setoriais. Acresce que a execução em etapas pode alterar a composição de custos, seja pela incidência de despesas de mobilização e de canteiro em cada etapa, seja pela eventual necessidade de soluções provisórias de ligação entre as partes concluídas. O valor de R$ 4.800.000,00 cumpre, assim, a função de referência inicial da dimensão pretendida e de parâmetro de planejamento, sem a natureza de preço fixo ou de compromisso de dispêndio.

A execução por etapas é compatível com o caráter integral da necessidade e decorre da capacidade orçamentária e financeira da Câmara Municipal, submetida ao limite do art. 29-A da Constituição Federal, ao duodécimo transferido pelo Poder Executivo e às dotações consignadas na lei orçamentária anual, em consonância com o plano plurianual e a lei de diretrizes orçamentárias. O planejamento abrange a totalidade do programa funcional, e a execução observa o ritmo que a margem anual de despesa de capital permite suportar, de modo que a progressividade é mecanismo de adequação temporal do investimento, e não redução do objeto.

Os custos específicos de cada etapa serão apurados mediante os estudos técnicos, os projetos e os orçamentos pertinentes à medida que cada etapa for planejada, observados os parâmetros do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, com composição de custos unitários, definição do percentual de benefícios e despesas indiretas, indicação da data-base e utilização de sistemas oficiais de referência de preços, complementados por pesquisa de mercado quando necessário. Cada orçamento será consolidado antes da contratação correspondente, com memória de cálculo e documentos de suporte próprios, e a

respectiva despesa somente será executada após consignação orçamentária e demonstração de compatibilidade com o cronograma físico-financeiro da etapa.

A execução progressiva tem por finalidade compatibilizar o planejamento global da sede com a realidade orçamentária do Poder Legislativo, preservando a unidade do programa funcional e assegurando a fruição das partes concluídas à medida de sua entrega. Para tanto, a contratação exige projeto de referência único, que contemple a edificação em sua integralidade e defina as etapas, as interfaces técnicas entre elas e as condições de funcionamento provisório das partes já implantadas, de modo que a sequência de execução não comprometa a coerência do conjunto nem imponha retrabalho.

A adoção desse modelo não autoriza fracionamento indevido de despesa. A distinção é necessária: o parcelamento do objeto, na forma do art. 18, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, pressupõe divisão com justificativa técnica e econômica, e cada etapa constitui contratação com objeto próprio, orçamento próprio e procedimento licitatório próprio, enquanto o fracionamento vedado, cuja repressão é própria do regime de contratação direta do art. 75 da referida Lei, consiste na divisão artificial de despesa com o fim de elidir o regime licitatório ou os limites legais de contratação. No caso em exame, a divisão decorre de razão orçamentária e de planejamento, qual seja, a necessidade de compatibilizar a execução de uma obra de valor superior à margem anual de despesa de capital do Legislativo com a capacidade de desembolso de cada exercício, e não de conveniência procedimental ou de tentativa de redução formal do valor de cada contrato. Em consequência, cada etapa será instruída com projeto e orçamento que lhe sejam próprios, sem sobreposição de escopos entre contratos e sem que a soma de etapas sirva de fundamento a contratação por dispensa ou a qualquer outra forma de afastamento do dever de licitar. A divisão observará os limites técnicos definidos no projeto de referência, de modo que a progressividade se mantenha no campo do planejamento e da execução orçamentária e não se converta em fracionamento de despesa.

O valor efetivo da contratação será o resultado da soma das etapas efetivamente contratadas, apurado em cada orçamento e atualizado conforme a respectiva data-base, permanecendo o montante de R$ 4.800.000,00 como referência global de grandeza do programa funcional, sujeito a revisão sempre que o detalhamento das etapas demonstrar alteração relevante de escopo ou de custo. A variação apurada será registrada nos autos,

com a devida justificativa técnica, e considerada na atualização do plano de contratações anual e na verificação de compatibilidade com as dotações dos exercícios correspondentes. Registra-se, por fim, que a presente estimativa se refere à edificação e às instalações a ela incorporadas. As contratações correlatas e interdependentes, compreendidas a elaboração dos projetos, a fiscalização da execução, o mobiliário, os equipamentos e as soluções de tecnologia da informação, bem como a eventual obtenção de terreno, serão estimadas nos respectivos processos, na forma do art. 18, § 1º, inciso XI, da Lei nº 14.133/2021, e consideradas no planejamento conjunto de que trata o tópico de estimativa das quantidades deste Estudo

7. REQUISITOS DA SOLUÇÃO

A solução deverá atender a um programa de necessidades elaborado com a participação da área requisitante e de profissional habilitado.

Deverão ser considerados, conforme dimensionamento técnico:

a) plenário com capacidade justificada pela demanda institucional e pelas exigências de segurança;

b) ambientes de atendimento à população, com privacidade quando necessária;

c) espaços de trabalho para os setores administrativos e legislativos;

d) recepção e organização dos acessos;

e) instalações sanitárias acessíveis;

f) arquivo e guarda de documentos;

g) infraestrutura elétrica, lógica, de comunicação e de transmissão das sessões;

h) conforto térmico, acústico e de iluminação;

i) prevenção e combate a incêndio e condições de evacuação;

j) facilidade de limpeza, conservação e manutenção.

As dimensões e o padrão construtivo deverão observar a demanda efetiva, a realidade financeira da Câmara e o custo de manutenção futura, evitando áreas ociosas, soluções excessivamente complexas e acabamentos sem justificativa funcional.

Na hipótese de construção, deverão ser previamente examinadas a regularidade e a aptidão do terreno, incluindo:

a) identificação da matrícula e comprovação da titularidade municipal;

b) formalização da destinação do imóvel ao uso do Legislativo;

c) compatibilidade da utilização com a origem da área institucional do loteamento, suas restrições e a legislação urbanística;

d) condições topográficas, geotécnicas, de acesso, drenagem e infraestrutura;

e) necessidade de aprovações, licenças e demais autorizações.

A informação de que o Município disponibilizou a área deverá ser instruída com os respectivos documentos. Este estudo não pressupõe a regularidade de atos ainda não examinados.

Com relação à habilitação, tem-se:

HABILITAÇÃO JURÍDICA

Exige-se a apresentação de inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado no Registro Público de Empresas Mercantis ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, conforme a natureza da sociedade, acompanhado da última alteração consolidada e do documento de eleição ou nomeação dos administradores, na forma do art. 66 da Lei nº 14.133/2021. Tratando-se de sociedade limitada unipessoal, será exigida a comprovação dessa condição. A exigência limita-se à identificação da pessoa jurídica e do poder de representação de quem subscreve a proposta e o contrato, não se admitindo, neste tópico, exigência de capital social mínimo, matéria própria da qualificação econômico-financeira.

HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

Exigem-se prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, certidão conjunta de débitos relativos a créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União, certidão de regularidade do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, certidão de débitos trabalhistas e prova de inscrição e de regularidade perante a Fazenda do Município do domicílio ou sede do licitante, na forma do art. 68 da Lei nº 14.133/2021. A regularidade municipal é exigida porque a execução da obra gera incidência de imposto sobre serviços no território de Guimarânia. Admite-se a comprovação por meio do Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores, na forma do art. 70, e a verificação em sítios eletrônicos oficiais dos órgãos emissores de certidões constitui meio legal de prova. Em observância ao tratamento diferenciado da Lei Complementar nº 123/2006, a regularidade fiscal e trabalhista das microempresas e empresas de pequeno porte será exigida apenas para efeito de contratação, e não como condição de participação.

QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Exige-se a apresentação de certidão negativa de falência e de recuperação judicial, expedida pelo distribuidor da sede do licitante, e de balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, admitido o balanço de abertura para a empresa constituída no exercício da licitação, na forma do art. 69 da Lei nº 14.133/2021.

Exige-se que o licitante comprove índices de Liquidez Geral, de Liquidez Corrente e de Solvência Geral superiores a 1 (um), apurados na forma usual. Caso apresente resultado igual ou inferior a 1 (um) em qualquer dos índices, admite-se a habilitação mediante comprovação de patrimônio líquido mínimo de 10% (dez por cento) do valor estimado da etapa licitada, na forma do art. 69, § 4º, da Lei nº 14.133/2021.

A justificativa da exigência é específica do objeto. O regime de execução é o de empreitada por preço unitário, com medição mensal e pagamento posterior à execução, de modo que a contratada financia o custo direto de cada período de medição antes de receber o correspondente. Em obra de edificação, esse custo é preponderantemente de materiais e de mão de obra empregados no canteiro, e a administração local da obra, isoladamente, corresponde a **R$ 760.692,00**, ou 16,27% do valor licitado de **R$ 4.676.438,45**. A insuficiência de liquidez, nesse contexto, produz paralisação por falta de capital de giro, que é a causa mais frequente de inexecução de contrato de obra e de deterioração do que já foi executado, risco identificado no mapa de riscos deste Estudo.

Acresce que a contratação é executada em etapas sucessivas, cada qual objeto de contrato autônomo, e a etapa seguinte pressupõe a anterior concluída e em condições de receber os serviços. A inexecução de uma etapa por incapacidade financeira compromete a integralidade do empreendimento, e não apenas o contrato singular, o que eleva o risco suportado pela Administração e justifica a exigência em patamar compatível com a dimensão de cada etapa.

Não se exigem capital social mínimo, índice de endividamento, garantia de proposta ou patrimônio líquido superior ao teto legal, por ausência de correlação com o risco efetivo de inexecução e por configurarem restrição desproporcional à competitividade.

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Exige-se o registro ou a inscrição da empresa no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia em plena validade, a apresentação de declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais de execução da obra e a comprovação de aptidão mediante certidões ou atestados emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, acompanhados da respectiva Certidão de Acervo Técnico Operacional (CAO), na forma do art. 67 da Lei nº 14.133/2021. Admite-se o somatório de atestados de contratos distintos, executados de forma sucessiva ou concomitante, para fins de comprovação do quantitativo, e admite-se atestado emitido em favor de consórcio do qual o licitante tenha participado, na forma do art. 67, §§ 10 e 11, vedada a dupla contagem do mesmo quantitativo.

Em cada etapa, a comprovação recai apenas sobre as parcelas de maior relevância nela presentes, vedada a exigência de parcela que não integre o escopo da etapa licitada, sob pena de restrição indevida à competitividade. Em cada parcela, o atestado comprova quantitativo não superior a 50% (cinquenta por cento) do previsto na planilha orçamentária da etapa, na forma do art. 67, § 2º.

Na primeira etapa, cujo valor é de **R$ 516.078,53**, exigem-se atestados relativos a fundações e estrutura de concreto armado, que respondem por 48,94% da etapa, e a infraestrutura enterrada de prevenção e combate a incêndio, que responde por 10,78%. A justificativa da primeira parcela decorre da materialidade econômica e da circunstância de o orçamento registrar que não foi realizada sondagem do solo por decisão da contratante, o que mantém o risco geotécnico integralmente nessa etapa, agravado pela concentração das fundações de toda a edificação na primeira contratação. A justificativa da segunda decorre da verificação diferida, pois a rede de hidrantes e a reserva técnica de incêndio ficam sob pisos e pavimentos posteriores e o defeito somente se revela em teste de pressão ou em situação de sinistro, hipótese em que a correção exigiria demolição de piso e de pavimentação já executados.

Na segunda etapa, cujo valor é de **R$ 515.346,45**, exigem-se atestados relativos a estrutura de concreto armado, com 41,00%, a estrutura metálica e cobertura, com 19,41%, e a muro de divisa em bloco de concreto, com 12,49%. A primeira parcela alcança a torre dos reservatórios e a parte inferior dos pilares da parede comum com a plenária, executados

nesta etapa com esperas para as seguintes. A segunda justifica-se pela função de proteção do bloco recém executado no intervalo entre contratos, agravada pela ausência de projeto de estrutura metálica, tendo o engradamento sido orçado por composição referencial. A terceira justifica-se pelo risco a terceiros e à via pública, por se tratar de elemento de vedação em altura com fundação corrida, pilaretes e cinta de amarração.

Na terceira etapa, cujo valor é de **R$ 521.389,89**, exigem-se atestados relativos a instalações hidrossanitárias e pluviais, com 15,05%, a revestimentos, pisos e pinturas, com 32,91%, e a instalações elétricas e de lógica, com 11,32%. A primeira parcela justifica-se pela verificação diferida da estanqueidade e pela função de suporte, pois a rede externa de esgoto e drenagem executada nesta etapa atende as etapas posteriores. A segunda justifica-se pela materialidade e pela circunstância de o descolamento de revestimento e a infiltração em piso de área molhada se manifestarem após o recebimento, comprometendo a garantia. A terceira justifica-se pelo risco de

segurança da entrada de energia e da proteção contra descargas e pela verificação diferida do cabeamento estruturado.

Na quarta etapa, cujo valor é de **R$ 499.212,44**, exigem-se atestados relativos a estrutura de concreto armado, com 47,16%, a estrutura metálica e cobertura, com 20,30%, e a impermeabilização de laje e marquise, com 4,96%. A primeira parcela abrange o trecho do foyer e da marquise em frente ao bloco administrativo, cuja execução em balanço agrava a exigência de aptidão do executor. A terceira justifica-se pela verificação diferida, pois a falha de impermeabilização somente se revela em período de chuva após a ocupação, e pela propagação do defeito a forro, revestimento e instalação elétrica do pavimento inferior.

Na quinta etapa, cujo valor é de **R$ 531.720,61**, exigem-se atestados relativos a revestimentos, pisos e pinturas, com 35,93%, a instalações elétricas, de lógica, de telefonia e de vigilância eletrônica, com 12,57%, e a climatização, com 5,84%. A segunda parcela justifica-se porque o grupo de lógica, telefonia e vigilância é classificado no orçamento como provisório e sem projeto, o que desloca ao executor a responsabilidade pelo dimensionamento do sistema, e porque o rack e o switch gerenciável concentram **R$ 19.005,39** em item único. A terceira justifica-se porque a climatização é o único grupo submetido a benefícios e despesas indiretas diferenciados de 15,28%, por aplicação da Súmula nº 253 do Tribunal de Contas da União ao fornecimento de equipamentos, o que

exige aptidão para discriminar fornecimento e instalação, e porque a instalação de sistema do tipo split inverter envolve carga térmica, ponto elétrico dedicado e dreno, cuja falha afeta a operação do ambiente.

Na sexta etapa, cujo valor é de **R$ 503.484,25**, exigem-se atestados relativos a lajes pré-moldadas protendidas e respectivo escoramento, com 51,95%, e a estrutura de concreto armado, com 16,17%. A primeira parcela é a de maior valor em etapa única de todo o empreendimento e concentra a maior criticidade técnica, por reunir laje protendida de nível 520, escoramento de 4,90 metros, pé-direito duplo e concreto de 35 megapascals, além de o orçamento registrar que o preço da vigota foi obtido por extrapolação linear da série de referência e que a geometria do projeto difere da referência, o que recomendou cotação específica. A segunda justifica-se pela função de

suporte, pois a estrutura recebe as vedações e a cobertura da etapa seguinte e permanece exposta no intervalo.

Na sétima etapa, cujo valor é de **R$ 526.487,88**, exigem-se atestados relativos a estrutura metálica e cobertura, com 28,22%, a esquadrias e vidros, com 15,29%, e a muro de divisa, com 13,59%. A primeira parcela encerra o fechamento do bloco da plenária, o de maior complexidade construtiva, com fachadas altas e pé-direito duplo. A segunda justifica-se pelo risco de segurança, pois os vãos da plenária alcançam 6,25 metros por 2,10 metros e a fachada é envidraçada em altura, hipótese em que o desempenho quanto a vento, estanqueidade e segurança contra ruptura não se afere por inspeção visual, mas por conformidade de sistema e de instalação. A terceira justifica-se pela mesma razão de risco a terceiros indicados na segunda etapa.

Na oitava etapa, cujo valor é de **R$ 516.332,95**, exigem-se atestados relativos a climatização, com 23,67%, a pisos, rodapés e soleiras, com 22,98%, e a revestimentos de paredes e tetos, com 21,64%. A primeira parcela concentra a maior carga de climatização da obra, com oito equipamentos do tipo piso teto de 36.000 unidades térmicas para o plenário, e o orçamento registra que a especificação original foi substituída pela capacidade imediatamente superior por ausência de preço na referência, o que exige aptidão para confirmar carga térmica e compatibilizar a instalação com o leiaute. A terceira justifica-se pela execução em altura de até 4,50 metros, que exige andaime, e pela verificação diferida da aderência após a ocupação.

Na nona etapa, cujo valor é de **R$ 546.385,45**, exigem-se atestados relativos a obras externas e urbanização, com 38,53%, a esquadrias e vidros, com 16,28%, e a sistemas de prevenção e combate a incêndio, com 4,11%. A primeira parcela justifica-se pela materialidade e pela verificação diferida, pois a pavimentação é executada por último justamente para não ser danificada pelo tráfego de obra, de modo que a correção de defeito ocorre após o encerramento do contrato e depende da garantia.

A segunda justifica-se pelo risco de segurança no ambiente de maior circulação de público da edificação. A terceira justifica-se pela condição de licenciamento, pois a ocupação depende da aprovação do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais e o alarme, a sinalização e a iluminação de emergência são os elementos que habilitam o ato de regularização da edificação.

QUADRO RESUMO DAS PARCELAS E QUANTITATIVOS MÍNIMOS

Etapa	Parcela e item de referência	Unidade	Quantidade da etapa	Mínimo exigível
1ª	Fundações, estaca escavada mecanicamente	m	705,00	352,50
1ª	Fundações, blocos de coroamento	m^3	32,07	16,04
1ª	Fundações, vigas baldrame	m^3	29,30	14,65
1ª	Fundações, impermeabilização de baldrame	m^2	366,25	183,13
1ª	Incêndio, tubo de aço galvanizado DN 65	m	133,02	66,51
1ª	Incêndio, RTI, casa de máquinas e recalque	un conjunto	1 de cada	1 de cada
2ª	Estrutura, concretagem de lajes	m^3	38,13	19,07
2ª	Estrutura, laje protendida h 40 cm	m^2	304,36	152,18

Etapa	Parcela e item de referência	Unidade	Quantidade da etapa	Mínimo exigível
2ª	Estrutura, laje treliçada h 15 cm	m²	23,60	11,80
2ª	Estrutura, concretagem de pilares	m³	4,52	2,26
2ª	Estrutura, concretagem de vigas	m³	10,24	5,12
2ª	Cobertura, trama de aço	m²	301,96	150,98
2ª	Cobertura, telhamento termoacústico 30 mm	m²	301,96	150,98
2ª	Cobertura, calha de aço galvanizado	m	50,08	25,04
2ª	Muro de divisa norte, h 2,20 m	m	49,45	24,73
3ª	Hidrossanitárias, tubo de esgoto DN 100	m	72,38	36,19
3ª	Hidrossanitárias e pluviais, tubo DN 100	m	315,30	157,65
3ª	Hidrossanitárias, caixa enterrada 0,6 m	un	13	7
3ª	Pluviais, caixa de areia com grelha	un	11	6
3ª	Pisos, porcelanato 60 x 60 cm	m²	251,36	125,68
3ª	Pisos, contrapiso em argamassa	m²	282,93	141,47
3ª	Revestimentos, gesso desempenado em teto	m²	251,36	125,68
3ª	Revestimentos, rodapé cerâmico	m	133,84	66,92

Etapa	Parcela e item de referência	Unidade	Quantidade da etapa	Mínimo exigível
3ª	Pinturas, látex acrílica em parede	m²	132,60	66,30
3ª	Elétrica, cabo de cobre 2,5 mm²	m	1.185,23	592,62
3ª	Elétrica, tomada 2P+T 10 A	un	78	39
3ª	Lógica, ponto RJ45	un	30	15
3ª	Lógica, cabo categoria 6	m	750,00	375,00
3ª	Elétrica, entrada de energia e quadro	un conjunto	1 de cada	1 de cada
4ª	Estrutura, laje protendida h 40 cm	m²	304,36	152,18
4ª	Estrutura, laje treliçada h 15 cm	m²	23,60	11,80
4ª	Estrutura, concretagem de lajes	m³	38,13	19,07
4ª	Estrutura, concretagem de pilares	m³	4,52	2,26
4ª	Estrutura, concretagem de vigas	m³	10,24	5,12
4ª	Cobertura, trama de aço	m²	305,86	152,93
4ª	Cobertura, telhamento termoacústico 30 mm	m²	305,86	152,93
4ª	Cobertura, calha de aço galvanizado	m	50,72	25,36
4ª	Impermeabilização, manta asfáltica 4 mm	m²	116,00	58,00
4ª	Impermeabilização, proteção mecânica 3 cm	m²	100,64	50,32

Etapa	Parcela e item de referência	Unidade	Quantidade da etapa	Mínimo exigível
5ª	Pisos, porcelanato 60 x 60 cm	m²	209,85	104,93
5ª	Revestimentos, cerâmica de parede 33 x 45 cm	m²	217,06	108,53
5ª	Revestimentos, rodapé cerâmico	m	111,74	55,87
5ª	Pinturas, látex acrílica em parede	m²	132,60	66,30
5ª	Pinturas, látex acrílica em teto	m²	209,85	104,93
5ª	Lógica, ponto RJ45	un	24	12
5ª	Lógica, cabo categoria 6	m	600,00	300,00
5ª	Lógica, ponto de acesso sem fio	un	8	4
5ª	CFTV, câmera IP	un	12	6
5ª	Lógica, rack 12U com switch de 48 portas	un	1	1
5ª	Climatização, split hi-wall 12.000 BTU/h	un	7	4
5ª	Climatização, split hi-wall 18.000 BTU/h	un	5	3
6ª	Lajes, protendida h 40 cm	m²	404,60	202,30
6ª	Lajes, escoramento em pé-direito duplo	m³	1.982,54	991,27
6ª	Estrutura, concretagem de pilares	m³	5,02	2,51

Etapa	Parcela e item de referência	Unidade	Quantidade da etapa	Mínimo exigível
6ª	Estrutura, concretagem de vigas	m^3	16,18	8,09
6ª	Estrutura, concretagem de lajes e escada	m^3	55,42	27,71
6ª	Estrutura, escoramento em pé-direito simples	m^3	407,00	203,50
7ª	Cobertura, trama de aço	m^2	450,78	225,39
7ª	Cobertura, telhamento termoacústico 30 mm	m^2	450,78	225,39
7ª	Cobertura, calha de aço galvanizado	m	75,58	37,79
7ª	Esquadrias, porta de correr de alumínio	m^2	102,51	51,26
7ª	Esquadrias, janela de correr 4 folhas	m^2	14,45	7,23
7ª	Muro de divisa oeste, h 2,20 m	m	55,00	27,50
8ª	Climatização, piso teto 36.000 BTU/h	un	8	4
8ª	Pisos, porcelanato 60 x 60 cm	m^2	251,36	125,68
8ª	Pisos, rodapé cerâmico	m	133,84	66,92
8ª	Revestimentos, massa única em pé-direito duplo	m^2	559,24	279,62
8ª	Revestimentos, gesso desempenado em teto	m^2	407,65	203,83
9ª	Externas, pavimento intertravado	m^2	1.179,75	589,88

Etapa	Parcela e item de referência	Unidade	Quantidade da etapa	Mínimo exigível
9ª	Externas, guia de concreto	m	283,10	141,55
9ª	Externas, plantio de grama em placas	m²	379,93	189,97
9ª	Externas, muda de árvore ou palmeira	un	72	36
9ª	Externas, mastro de bandeira em inox	un	3	2
9ª	Esquadrias, caixilho e porta de correr	m²	147,66	73,83
9ª	Incêndio, extintor PQS 6 kg	un	8	4
9ª	Incêndio, abrigo para extintor	un	3	2
9ª	Incêndio, luminária de emergência	un	50	25
9ª	Incêndio, placa de sinalização	un	47	24
9ª	Incêndio, acionador manual com sirene	un	6	3
9ª	Incêndio, cabeamento de alarme	m	50,00	25,00
9ª	Incêndio, central de alarme convencional	un	1	1

A administração local da obra e o canteiro de obras não foram eleitos em nenhuma etapa. A administração local soma **R$ 760.692,00**, com 16,27% do valor licitado, e o canteiro **R$ 139.297,24**, com 2,98%, e ambos são custo indireto de estruturação de equipe e de instalações provisórias, não aferível por acervo técnico.

As alvenarias e divisórias, com 5,54% do valor licitado, não foram eleitas como parcela autônoma, por serem atividade inseparável da execução da estrutura e do fechamento dos blocos, já alcançada pela parcela de estrutura.

Os revestimentos e pinturas não foram eleitos na 9ª etapa, onde representam 3,16% e ficam abaixo do corte, e foram absorvidos nas etapas em que já constam de parcela eleita. Na 8ª etapa foram mantidos como parcela autônoma porque, ali, representam 21,64% e envolvem execução em altura de até 4,50 metros, que exige andaime e cuja aderência se verifica após a ocupação.

A limpeza final, os testes e o comissionamento, com 0,66% do valor licitado, não foram eleitos por serem verba única de serviços acessórios, sem representação econômica e sem aferição por acervo.

O grupo de acessibilidade e sinalização, com 0,17% do valor licitado, não foi eleito por não alcançar o corte.

Exige-se a apresentação de profissional de nível superior, com registro em plena validade no conselho profissional correspondente à natureza dos serviços, detentor de Certidão de Acervo Técnico que comprove responsabilidade técnica por execução de obra ou serviço de características semelhantes às da parcela, acompanhada da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica.

A comprovação do vínculo entre o profissional e o licitante se faz por contrato de trabalho, por contrato de prestação de serviços ou por participação societária, não se exigindo tempo mínimo de vínculo nem dedicação exclusiva, por ausência de previsão legal e por configurarem restrição desproporcional.

Não se exige quantitativo mínimo no acervo do profissional. A aferição quantitativa é própria da qualificação técnico-operacional, na forma do item anterior, e a exigência cumulativa produziria dupla valoração do mesmo elemento. Ao profissional cabe demonstrar responsabilidade técnica por serviço de características semelhantes, e à empresa cabe demonstrar a execução do quantitativo.

Admite-se que o mesmo profissional detenha acervo que cubra mais de uma parcela da etapa, hipótese em que um único profissional satisfaz a exigência. Admite-se, igualmente, a apresentação de profissionais distintos para parcelas distintas, vedada a exigência de um único profissional para toda a etapa quando as parcelas tenham naturezas profissionais diversas.

Não serão admitidas certidões emitidas em nome de profissional que tenha dado causa às sanções previstas no art. 156, incisos III e IV, da Lei nº 14.133/2021, na forma do art. 67, § 12. Também não se admite a exigência de acervo relativo a parcela não eleita na etapa, sob pena de se exigir do licitante aptidão para serviço que não lhe será contratado.

Exigência por etapa

a) Na 1ª etapa, cujo valor é de **R$ 516.078,53**, exige-se engenheiro civil, com acervo em execução de fundações profundas, compreendidas estacas escavadas mecanicamente, e em estrutura de concreto armado, referente a blocos de coroamento e vigas baldrame. Para a parcela de infraestrutura enterrada de prevenção e combate a incêndio, exige-se engenheiro civil ou engenheiro mecânico, com acervo em execução de rede de hidrantes, reserva técnica de incêndio e casa de bombas.

b) Na 2ª etapa, cujo valor é de **R$ 515.346,45**, exige-se engenheiro civil, com acervo em estrutura de concreto armado, compreendidos pilares, vigas e lajes pré-moldadas, e em estrutura metálica e cobertura, compreendidos trama de aço, telhamento e calhas. Para a parcela de muro de divisa, admite-se o mesmo engenheiro civil, com acervo em execução de muro de vedação em alvenaria de bloco de concreto com fundação e cinta de amarração.

c) Na 3ª etapa, cujo valor é de **R$ 521.389,89**, exige-se engenheiro civil, com acervo em instalações hidrossanitárias e de águas pluviais, e engenheiro eletricista, com acervo em instalações elétricas de baixa tensão e em infraestrutura de cabeamento estruturado e rede lógica. Para a parcela de revestimentos, pisos e pinturas, admite-se engenheiro civil ou arquiteto e urbanista, com acervo em revestimento de piso e de parede e em pintura de edificação.

d) Na 4ª etapa, cujo valor é de **R$ 499.212,44**, exige-se engenheiro civil, com acervo em estrutura de concreto armado, compreendidos pilares, vigas, lajes e marquise, e em estrutura metálica e cobertura. Para a parcela de impermeabilização de laje e marquise, admite-se o mesmo engenheiro civil, com acervo em impermeabilização de superfície horizontal com manta asfáltica e proteção mecânica.

e) Na 5ª etapa, cujo valor é de **R$ 531.720,61**, exige-se engenheiro civil ou arquiteto e urbanista, com acervo em revestimento de piso, de parede e em pintura de edificação; engenheiro eletricista, com acervo em instalações elétricas de baixa tensão, em cabeamento estruturado, em telefonia e em sistema de vigilância eletrônica; e engenheiro mecânico, com acervo em instalação de sistema de climatização do tipo split.

f) Na 6ª etapa, cujo valor é de **R$ 503.484,25**, exige-se engenheiro civil, com acervo em execução de laje pré-moldada com vigota protendida e respectivo escoramento, e em estrutura de concreto armado, compreendidos pilares, vigas e lajes. A parcela concentra a maior criticidade técnica do empreendimento, por reunir laje protendida de nível 520, escoramento de pé-direito duplo de 4,90 m e concreto de 35 megapascais, razão pela qual o acervo deve referir-se especificamente a laje protendida ou a laje de concreto armado com escoramento de grande altura.

g) Na 7ª etapa, cujo valor é de **R$ 526.487,88**, exige-se engenheiro civil, com acervo em estrutura metálica e cobertura, compreendidos trama de aço, telhamento metálico termoacústico e calhas; engenheiro civil ou arquiteto e urbanista, com acervo em esquadrias metálicas e em fachada envidraçada; e engenheiro civil, com acervo em muro de vedação com fundação e cinta de amarração.

h) Na 8ª etapa, cujo valor é de **R$ 516.332,95**, exige-se engenheiro mecânico, com acervo em instalação de sistema de climatização de grande capacidade, e engenheiro civil ou arquiteto e urbanista, com acervo em revestimento de piso, em rodapé e em revestimento de parede e de forro, incluída execução em altura.

i) Na 9ª etapa, cujo valor é de **R$ 546.385,45**, exige-se engenheiro civil, com acervo em execução de pavimentação intertravada, base e sub-base, meios-fios e obras de urbanização; engenheiro civil ou arquiteto e urbanista, com acervo em caixilho fixo e porta de correr de alumínio com vidro; e engenheiro civil ou engenheiro mecânico, com acervo em sistema de prevenção e combate a incêndio, compreendidos extintores, iluminação de emergência, sinalização e alarme.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O art. 18, § 1º, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021 exige que o Estudo Técnico Preliminar descreva a solução como um todo, inclusive sob as perspectivas de sustentabilidade, de modo que a Administração explicite o conjunto integrado de elementos que compõe o objeto e não apenas a sua expressão financeira ou quantitativa. No caso em exame, a solução consiste na edificação de nova sede para a Câmara Municipal de Guimarães, concebida para o programa funcional integral descrito no tópico de estimativa das quantidades e executada em etapas de uma mesma obra, na forma da alternativa selecionada no tópico de levantamento de mercado e análise das alternativas.

A solução compreende a construção de edificação única, destinada a abrigar, de forma integrada, o conjunto das atividades legislativas, parlamentares, administrativas, de atendimento ao público e de apoio da Câmara Municipal, e a sua concepção parte do princípio de que todos os ambientes devem ser distribuídos em um mesmo imóvel, com acessos, circulações e instalações comuns, de modo a evitar a dispersão de setores em edificações distintas, que reproduziria a descontinuidade funcional hoje verificada. A unidade do conjunto é, portanto, elemento estruturante da solução, e a divisão em etapas não a compromete, porque decorre de projeto de referência único que disciplina a edificação em sua integralidade.

O programa funcional se organiza em grupos setoriais tecnicamente definidos. Cada grupo corresponde a um conjunto de ambientes com finalidade própria e com exigências específicas de dimensionamento, privacidade, controle de acesso, carga de ocupação e instalações prediais, e a setorização tem por finalidade impedir a sobreposição de usos que hoje caracteriza a sede em funcionamento, assegurando que atividades de naturezas distintas disponham de espaços próprios e de circulações compatíveis.

O plenário constitui o núcleo funcional da edificação e será concebido com capacidade compatível com a composição da Casa e com a demanda de acompanhamento das sessões pela população, dispondo de instalações de apoio que assegurem o funcionamento regular dos trabalhos, compreendidos os espaços de mesa diretora, de vereadores, de assessoria,

de taquigrafia e de registro, de imprensa e de público, com acesso controlado e com soluções de layout que impeçam a exposição direta do recinto à via pública, corrigindo a configuração atualmente existente, que constitui, a um só tempo, inadequação funcional e fator de insegurança das instalações.

Os setores das atividades parlamentares, da Presidência e dos órgãos de apoio serão constituídos por ambientes individualizados, aptos a receber reuniões reservadas, atendimentos a autoridades e o tratamento de informações de natureza sigilosa, com isolamento acústico e controle de acesso compatíveis com essas finalidades. A existência desses ambientes autônomos é o que permite separar a atividade política do atendimento ao público e do trabalho técnico administrativo, eliminando a prática atual de realização de reuniões e de atendimentos em ambientes compartilhados, com prejuízo à privacidade e à concentração nas atividades institucionais.

O setor de recepção e atendimento ao público será implantado junto ao acesso principal, dimensionado para acolher o cidadão com espera, orientação, protocolo e encaminhamento, e posicionado de modo a permitir o controle de acesso ao restante da edificação sem que o fluxo de visitantes interfira nas áreas de trabalho. A solução prevê, ainda, as condições de acessibilidade exigidas pela Lei nº 13.146/2015 e pela NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, compreendidos os acessos, as circulações horizontais e verticais, os sanitários, os espaços de permanência e as rotas de fuga, de modo que a edificação seja integralmente utilizável por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, sem adaptações posteriores.

O setor de apoio operacional abrange cozinha, copa, depósitos, áreas de serviço, instalações sanitárias e áreas de descarte e armazenamento, dimensionados segundo a carga de uso da edificação, e a solução prevê que as instalações prediais sejam concebidas de forma integrada, compreendidos o sistema elétrico com quadros e circuitos independentes por setor, a reserva de capacidade para expansão, a proteção contra descargas atmosféricas, as instalações hidrossanitárias com reservação e acessibilidade, a climatização dos ambientes de permanência coletiva, a infraestrutura de cabeamento estruturado e de rede lógica, os sistemas de segurança eletrônica e de monitoramento e as medidas de prevenção e combate a incêndio e pânico exigidas pela legislação estadual e pelas instruções técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, de modo que a edificação seja entregue apta à operação e ao respectivo licenciamento.

Sob a perspectiva da sustentabilidade, a solução adota critérios de eficiência no uso de recursos ao longo do ciclo de vida da edificação, compreendidos o aproveitamento da iluminação e da ventilação naturais, o uso de dispositivos economizadores de água, a especificação de sistemas de iluminação eficientes, a previsão de medição individualizada de consumo por setor, a gestão de resíduos da construção civil em conformidade com a legislação aplicável e a adoção de soluções que reduzam o custo de operação e de manutenção predial, além da reserva de áreas para armazenamento e segregação de resíduos sólidos. Tais critérios integram o objeto e serão exigidos na elaboração dos projetos e na execução, e não constituem recomendação acessória.

A execução da solução se dá por etapas de uma mesma obra, assim compreendidas as partes sucessivas em que a edificação é implantada, definidas no projeto de referência segundo a sequência tecnicamente possível de execução e a capacidade de desembolso de cada exercício, sem que a interrupção entre etapas descaracterize o objeto ou comprometa a integridade do conjunto. Cada etapa será entregue com as instalações que lhe correspondem em funcionamento e com as interfaces em relação às etapas anteriores e seguintes previamente definidas, e a incorporação progressiva das partes concluídas é o que permite aliviar a pressão sobre a estrutura atualmente ocupada à medida da execução do conjunto.

A integridade da solução é assegurada por instrumentos técnicos definidos no planejamento, compreendidos o projeto de referência único, que disciplina a edificação completa e fixa as etapas, as interfaces e as soluções de continuidade; o cronograma físico-financeiro, que vincula cada etapa à dotação orçamentária do exercício correspondente; o plano de ocupação, que define a destinação e o funcionamento provisório de cada parte entregue; e a definição prévia das áreas de circulação, das instalações de uso comum e dos acessos que deverão operar antes da conclusão da última etapa. Esses elementos impedem que a progressividade produza incompatibilidade entre estruturas, instalações e condições de acessibilidade, bem como retrabalho e custo adicional.

A solução pressupõe a disponibilidade de terreno apto à implantação, com área e conformidade urbanística compatíveis com o programa funcional e com as exigências municipais de uso e ocupação do solo, cuja definição precede a contratação da primeira etapa e integra o planejamento da contratação. Pressupõe, igualmente, a elaboração dos

projetos executivos de arquitetura e de engenharia e a obtenção das licenças e aprovações necessárias perante os órgãos competentes, e a execução observará o acompanhamento técnico por profissional habilitado, com responsabilidade técnica registrada no conselho profissional correspondente, e a fiscalização pela Administração na forma da Lei nº 14.133/2021.

O resultado pretendido é a disponibilização de sede que assegure o exercício das funções legislativas e administrativas em ambientes funcionalmente adequados, o atendimento digno, acessível e organizado à população, a organização dos setores administrativos e dos órgãos de apoio, a privacidade das reuniões e dos atendimentos e as condições de circulação, acessibilidade e segurança da edificação, com incorporação do imóvel ao patrimônio do Legislativo e eliminação das insuficiências descritas no tópico da necessidade da contratação. O valor de referência de R$ 4.800.000,00, registrado no tópico de estimativa do valor da contratação, expressa a dimensão global dessa solução, e os custos de cada etapa serão apurados nos orçamentos próprios correspondentes.

O regime de execução, o modelo de contratação e o critério de remuneração não integram este tópico e serão definidos em item próprio do Estudo Técnico Preliminar, na forma do art. 18, § 1º, incisos III e VIII, da Lei nº 14.133/2021, consideradas a natureza da obra, a sequência das etapas e a estrutura de riscos de cada etapa.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O art. 18, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021 exige que o Estudo Técnico Preliminar demonstre a viabilidade técnica e econômica do parcelamento do objeto ou apresente o fundamento para o seu não parcelamento. O presente tópico cumpre essa exigência em duas etapas, pois examina a divisibilidade do objeto sob os aspectos técnico e econômico e, em seguida, fixa os critérios de segmentação que vinculam as contratações subsequentes.

Para os efeitos deste Estudo, parcelamento é a divisão da execução de uma mesma obra em partes sucessivas, suscetíveis de projeto executivo, orçamento, licitação e execução próprios, sem que a divisão descaracterize o objeto nem comprometa a integridade do conjunto. Não se confunde com a repartição do objeto por especialidade de serviço, por

insumo ou por parcela de ambiente, modalidade que não produz parte executável de forma autônoma e que, por isso, não atende à finalidade do instituto.

Sob o aspecto técnico, o objeto é divisível. A edificação prevista no projeto de referência admite execução por partes sucessivas, definidas segundo a sequência tecnicamente possível de implantação, de modo que cada etapa corresponda a um conjunto de serviços executável e verificável, com medição própria e com interfaces previamente definidas em relação às etapas anteriores e seguintes. A interdependência entre as etapas, limitada à estrutura, às redes e às áreas comuns, é integralmente disciplinada pelo projeto de referência único, que define a edificação completa, as interfaces e as soluções de continuidade, não subsistindo impedimento técnico à execução sucessiva.

A divisão não se admite em qualquer extensão. Ficam excluídas a repartição por especialidade, como fundações, estrutura, instalações prediais e acabamentos, quando dela não resulte parte executável e verificável de forma autônoma, bem como a repartição de um mesmo serviço ou de um mesmo ambiente em mais de uma contratação. A segmentação observa os limites técnicos fixados no projeto de referência e a sequência de execução nele definida.

Sob o aspecto econômico, o parcelamento produz três efeitos favoráveis. O primeiro é a adequação do desembolso à capacidade orçamentária e financeira do Poder Legislativo. A contratação de cada etapa dentro da margem anual de despesa de capital, no limite do art. 29-A da Constituição Federal, elimina a necessidade de comprometimento plurianual incompatível com essa margem, que é a causa mais frequente de paralisação de obras públicas e de consequente acréscimo de custo por aditivos, reajustes prolongados e deterioração do que já foi executado. A vantagem não é contábil, mas econômica, porque o custo final de uma obra interrompida supera o de uma obra executada em etapas planejadas.

O segundo efeito é a ampliação da competitividade. Cada etapa, dotada de orçamento próprio e de escopo delimitado, atrai o universo de empresas com capacidade de executar aquele conjunto de serviços, inclusive as que não disporiam de qualificação para assumir a edificação integral em um único contrato, o que amplia o número de propostas e favorece a obtenção de preço vantajoso, na forma do art. 11, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

insumo ou por parcela de ambiente, modalidade que não produz parte executável de forma autônoma e que, por isso, não atende à finalidade do instituto.

Sob o aspecto técnico, o objeto é divisível. A edificação prevista no projeto de referência admite execução por partes sucessivas, definidas segundo a sequência tecnicamente possível de implantação, de modo que cada etapa corresponda a um conjunto de serviços executável e verificável, com medição própria e com interfaces previamente definidas em relação às etapas anteriores e seguintes. A interdependência entre as etapas, limitada à estrutura, às redes e às áreas comuns, é integralmente disciplinada pelo projeto de referência único, que define a edificação completa, as interfaces e as soluções de continuidade, não subsistindo impedimento técnico à execução sucessiva.

A divisão não se admite em qualquer extensão. Ficam excluídas a repartição por especialidade, como fundações, estrutura, instalações prediais e acabamentos, quando dela não resulte parte executável e verificável de forma autônoma, bem como a repartição de um mesmo serviço ou de um mesmo ambiente em mais de uma contratação. A segmentação observa os limites técnicos fixados no projeto de referência e a sequência de execução nele definida.

Sob o aspecto econômico, o parcelamento produz três efeitos favoráveis. O primeiro é a adequação do desembolso à capacidade orçamentária e financeira do Poder Legislativo. A contratação de cada etapa dentro da margem anual de despesa de capital, no limite do art. 29-A da Constituição Federal, elimina a necessidade de comprometimento plurianual incompatível com essa margem, que é a causa mais frequente de paralisação de obras públicas e de consequente acréscimo de custo por aditivos, reajustes prolongados e deterioração do que já foi executado. A vantagem não é contábil, mas econômica, porque o custo final de uma obra interrompida supera o de uma obra executada em etapas planejadas.

O segundo efeito é a ampliação da competitividade. Cada etapa, dotada de orçamento próprio e de escopo delimitado, atrai o universo de empresas com capacidade de executar aquele conjunto de serviços, inclusive as que não disporiam de qualificação para assumir a edificação integral em um único contrato, o que amplia o número de propostas e favorece a obtenção de preço vantajoso, na forma do art. 11, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

O terceiro efeito é a fruição antecipada. As partes concluídas são progressivamente incorporadas ao uso, o que permite desativar, por setor, os ambientes hoje ocupados e reduzir o período em que a Câmara permanece operando em instalações reconhecidamente inadequadas. A antecipação do benefício integra o resultado da contratação e deve ser considerada na comparação entre as formas de execução.

Em sentido contrário, o parcelamento produz custos adicionais, compreendidos a mobilização e a desmobilização de canteiro em cada etapa, a manutenção de instalações provisórias, a administração local, a elaboração de orçamentos distintos com datas-base próprias e o esforço de coordenação de interfaces. Registra-se, ainda, a possibilidade de perda parcial de economia de escala em itens comuns a todas as etapas. Tais custos são estimáveis e não possuem magnitude suficiente para inverter a vantagem, porque a sequência de etapas é contínua e ordenada, o canteiro permanece na mesma implantação e as especificações são padronizadas pelo projeto de referência.

O confronto entre os efeitos favoráveis e os custos adicionais conduz à conclusão de que o parcelamento é viável sob os dois aspectos. Tecnicamente, porque a edificação admite execução por partes sucessivas, com interfaces disciplinadas pelo projeto de referência e sem perda da integridade do conjunto. Economicamente, porque a adequação orçamentária, a ampliação da competitividade e a antecipação do benefício superam o acréscimo decorrente da repetição de custos de mobilização e de coordenação. Adota-se, em consequência, o parcelamento da execução da obra em etapas, na forma da alternativa selecionada no tópico de levantamento de mercado e análise das alternativas.

A segmentação observa quatro requisitos cumulativos, que vinculam as contratações subsequentes. O primeiro é a correspondência entre a etapa e a sequência de execução definida no projeto de referência, de modo que cada parte contratada integre a edificação prevista e não constitua serviço isolado. O segundo é a existência de projeto executivo e de orçamento próprios da etapa, com data-base identificada e memória de cálculo específica. O terceiro é a instrução de procedimento licitatório próprio para cada etapa. O quarto é a previsão, no projeto de referência, das interfaces, das instalações de uso comum e das condições de funcionamento provisório das partes já entregues.

A continuidade da solução é assegurada por instrumentos que antecedem a primeira contratação, compreendidos o projeto de referência único, a padronização de especificações e de critérios de medição, o cronograma físico-financeiro que vincula cada

etapa à dotação do exercício correspondente, o plano de ocupação das partes concluídas e o registro das interfaces efetivamente executadas, que integra os projetos das etapas seguintes. Admite-se, mediante justificativa técnica e econômica nos autos, o agrupamento de etapas contíguas em uma mesma contratação, quando a execução conjunta se demonstrar mais vantajosa, sem que disso decorra alteração dos critérios de segmentação aqui fixados. O parcelamento adotado não se confunde com fracionamento de despesa. O parcelamento divide a execução de obra tecnicamente divisível em etapas sucessivas, com projeto executivo e orçamento próprios, e encontra fundamento na adequação do desembolso à capacidade orçamentária anual e na ampliação da competitividade. O fracionamento consiste na divisão artificial de despesa com a finalidade de elidir o dever de licitar ou de enquadrar o objeto em hipótese de contratação direta ou em limite legal de valor, e é vedado. No caso em exame, a divisão decorre de razão orçamentária e de planejamento preexistente, e não de conveniência procedimental.

Em coerência com essa distinção, cada etapa será licitada na modalidade e no regime cabíveis ao seu objeto, vedada a utilização do parcelamento para enquadramento em hipótese de dispensa ou de inexigibilidade, vedada a sobreposição de escopos entre contratos e vedada a subdivisão de etapa em partes que não constituam serviço executável e verificável. A circunstância de determinada etapa, isoladamente, apresentar valor inferior a limite legal não autoriza contratação direta, pois o parcelamento tem por finalidade a execução racional do objeto e não a alteração do regime de contratação aplicável.

Os riscos próprios da execução parcelada estão identificados e possuem tratamento definido. A descontinuidade entre etapas é tratada pela vinculação de cada etapa ao cronograma físico-financeiro e à programação orçamentária; a incompatibilidade técnica, pelo projeto de referência e pelo registro de interfaces; a atualização de preços entre etapas, pela fixação de data-base própria em cada orçamento, sem qualquer efeito revisional sobre contratos anteriores; e a dependência operacional entre partes da edificação, pelas soluções de funcionamento provisório previstas no plano de ocupação.

Conclui-se que o parcelamento da execução da obra em etapas é técnica e economicamente viável, constitui a forma de execução adotada neste Estudo Técnico Preliminar e submete-se aos requisitos e às vedações estabelecidos neste tópico.

Os requisitos da contratação, o regime de execução de cada etapa e a estimativa de valor serão detalhados nos tópicos próprios, aos quais este se reporta.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se:

a) melhorar o atendimento institucional aos cidadãos;

b) ampliar as condições de participação popular;

c) assegurar privacidade nos atendimentos que a exijam;

d) organizar acessos e fluxos de usuários;

e) proporcionar condições adequadas de trabalho;

f) proteger documentos, equipamentos e demais bens;

g) reduzir improvisações decorrentes da insuficiência de espaço;

h) compatibilizar investimento e capacidade financeira;

i) obter instalações duráveis, funcionais e de manutenção economicamente sustentável.

O desempenho da solução deverá ser avaliado pelo atendimento ao programa de necessidades e pela redução das limitações identificadas, sem vinculação à adoção de padrão construtivo superior ao necessário.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

Antes da contratação da primeira etapa de execução, deverão ser adotadas, conforme a solução aprovada:

Definição e disponibilização da área de implantação. Identificação do imóvel, atualização da matrícula, obtenção de certidão de ônus reais e de ações reipersecutórias, verificação de inexistência de ocupação ou benfeitorias de terceiros e confirmação da titularidade em favor do Município ou da Câmara, com formalização da destinação, averbação e registro.

Verificação urbanística da área. Consulta ao plano diretor, à lei de uso e ocupação do solo e ao código de obras municipal, com obtenção de certidão de uso do solo que ateste a compatibilidade da edificação pretendida com a zona em que o imóvel se situa.

Estudos técnicos da área. Levantamento topográfico planialtimétrico, sondagem de reconhecimento do subsolo em número e profundidade compatíveis com a edificação, verificação de drenagem, acessibilidade viária, ruído e insolação, e consulta prévia às concessionárias de energia elétrica e de saneamento quanto à viabilidade de atendimento e à necessidade de extensão de rede.

Projeto de referência único. Conclusão do projeto que disciplina a edificação em sua integralidade, fixa a setorização, as etapas de execução, as interfaces entre etapas, as instalações de uso comum e as soluções de funcionamento provisório das partes já entregues, condição de coerência do parcelamento adotado.

Projetos executivos da etapa a licitar. Elaboração dos projetos de arquitetura, estrutural, elétrico e de proteção contra descargas atmosféricas, hidrossanitário, de climatização, de prevenção e combate a incêndio e pânico, de cabeamento estruturado e de acessibilidade, com memorial descritivo, especificações técnicas, planilha de quantitativos e serviços e cronograma físico-financeiro.

Aprovações, licenças e anuências. Aprovação do projeto arquitetônico e estrutural pelo órgão municipal competente, com obtenção do alvará de construção; aprovação do projeto de prevenção e combate a incêndio perante o Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais; anuência das concessionárias quanto às ligações definitivas e à relocação de redes; e manifestação do órgão ambiental competente quanto ao licenciamento exigível.

Orçamento de referência da etapa. Elaboração com composição de custos unitários, definição do percentual de benefícios e despesas indiretas, encargos sociais, identificação da data-base e uso de sistemas oficiais de referência de preços, complementados por pesquisa de mercado, na forma do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, com memória de cálculo juntada antes da publicação do edital.

Disponibilidade orçamentária e financeira. Declaração do ordenador de despesa com indicação da dotação, na forma do art. 16 da Lei Complementar nº 101/2000, verificação de compatibilidade com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e a lei orçamentária anual, e demonstração de que o desembolso se contém na margem de despesa de capital do Poder Legislativo, observados o art. 29-A da Constituição Federal e o duodécimo transferido pelo Executivo.

Designação do agente de contratação e da equipe de apoio. Designação pela autoridade competente, na forma dos arts. 7º e 8º da Lei nº 14.133/2021, com definição das atribuições de condução do procedimento, elaboração das minutas, resposta a impugnações e esclarecimentos e instrução dos autos, recaindo sobre agente com formação compatível com a natureza do objeto.

Estruturação, designação e capacitação da fiscalização. Designação de gestor do contrato e de fiscais técnico e administrativo, na forma do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, com acompanhamento técnico por profissional habilitado com registro no conselho profissional, capacitação dos designados em fiscalização de obras, medição de serviços, recebimento provisório e definitivo, análise de aditivos e apostilamentos, gestão de prazos e uso dos sistemas de registro da execução, e previsão de apoio técnico externo mediante contratação de supervisão e fiscalização de obra.

Adequação do ambiente organizacional. Definição das rotinas de acompanhamento e registro de ocorrências, estrutura de controle de prazos e medições, guarda organizada dos projetos, especificações e diário de obra, designação formal do interlocutor interno responsável pelo recebimento das comunicações do contratado e definição do plano de ocupação das partes concluídas, com indicação dos setores a transferir em cada entrega.

Minutas, regime de execução e apreciação jurídica. Elaboração das minutas de edital e de contrato pelo setor competente, com definição do regime de execução, do critério de julgamento e do modo de disputa nos tópicos próprios deste Estudo, e submissão à apreciação e aprovação prévia da assessoria jurídica, na forma do art. 53 da Lei nº 14.133/2021, com o resultado integrando os autos.

Publicidade e transparência. Divulgação do Estudo Técnico Preliminar e de seus anexos, publicação do edital e anexos no Portal Nacional de Contratações Públicas e no sítio eletrônico oficial, na forma do art. 54 da Lei nº 14.133/2021, manutenção do acesso público aos documentos do processo, ressalvadas as hipóteses legais de sigilo, e realização de audiência ou consulta pública quando a dimensão ou o interesse da contratação o exigir, com registro das contribuições e de sua repercussão no projeto.

Renovação das providências nas etapas subsequentes. Antes da contratação de cada etapa posterior, comprovação das providências que lhe sejam próprias, compreendidos o orçamento com data-base atualizada, a disponibilidade orçamentária do exercício correspondente, a atualização do plano de contratações anual, o registro das interfaces

efetivamente executadas na etapa anterior e a revisão do mapa de riscos, vedada a sobreposição de escopos entre contratos.

Designação de responsáveis e condição de assinatura. Atribuição, pela autoridade competente, de responsável e prazo de conclusão para cada providência, em cronograma que integra o processo, cabendo ao agente de contratação ou à comissão verificar e certificar nos autos a comprovação de todas elas antes da convocação do licitante, sob pena de responsabilização administrativa, civil e penal na forma da Lei nº 14.133/2021 e da legislação de responsabilização aplicável.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E INTERDEPENDENTES

Poderão ser necessárias contratações relacionadas a:

a) levantamentos topográficos e sondagens;
b) estudos e projetos;
c) fiscalização e apoio técnico;
d) ligações e adequações de infraestrutura;
e) mobiliário e equipamentos;
f) sistemas de informática, comunicação e transmissão;
g) climatização e segurança;
h) mudança e instalação;
i) conservação das partes executadas.

A equipe deverá identificar quais itens integram o orçamento da obra, quais serão contratados separadamente e em que momento serão necessários, evitando duplicidades e aquisições antecipadas sujeitas a deterioração ou perda de garantia.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A implantação poderá gerar resíduos, poeira, ruído, movimentação de solo, consumo de água e energia e alteração da drenagem.

Deverão ser previstas medidas proporcionais ao empreendimento, incluindo:

a) manejo e destinação regular dos resíduos;

b) controle de poeira, ruído e carreamento de materiais;

c) proteção do solo e das áreas vizinhas;

d) drenagem adequada;

e) uso racional de água e energia;

f) aproveitamento de iluminação e ventilação naturais, quando compatível;

g) seleção de materiais duráveis e de manutenção simples;

h) logística reversa nos casos aplicáveis;

i) conservação e proteção das etapas concluídas.

A necessidade de licenciamento ou autorização ambiental será verificada conforme as características do terreno e da intervenção.

14. MAPA DE RISCOS

Nº	Risco	Probabilidade	Impacto	Nível	Medida de tratamento	Responsável
R1	Capacidade orçamentária do exercício insuficiente para a etapa programada, por queda de arrecadação ou redução do repasse do duodécimo	Alta	Alto	Alto	Cada etapa vinculada à dotação do respectivo exercício, ordem de prioridade fixada no projeto de referência, previsão de núcleo funcional essencial e reprogramação formal da etapa seguinte	Presidente e Contabilidade
R2	Área de implantação indisponível, com vício dominial, ônus real,	Média	Alto	Alto	Matrícula atualizada, certidões de ônus e de ações, verificação de ocupação, certidão de uso do solo e consulta ao órgão municipal	Presidente e Assessoria Jurídica

Nº	Risco	Probabilidade	Impacto	Nível	Medida de tratamento	Responsável
	ocupação por terceiro ou restrição urbanística que impeça a edificação prevista				antes do projeto de referência, com formalização da destinação e registro	
R3	Projeto incompleto ou não compatibilizado entre etapas da mesma obra, com divergência entre arquitetura, estrutura e instalações	Média	Alto	Alto	Projeto de referência único concluído antes da primeira licitação, compatibilização por responsável técnico, caderno de interfaces e entrega do as built como insumo da etapa seguinte	Profissional de engenharia ou arquitetura responsável
R4	Orçamento de referência defasado na data da licitação, por elevação de preços de	Alta	Médio	Alto	Atualização da data-base imediatamente antes da publicação do edital, uso de tabela oficial de referência e pesquisa de mercado complementar	Contabilidade e agente de contratação

Nº	Risco	Probabilidade	Impacto	Nível	Medida de tratamento	Responsável
	insumos e mão de obra					
R5	Aditivo quantitativo por imprecisão de projeto ou por condição geotécnica não identificada	Média	Alto	Alto	Sondagem do subsolo antes do projeto executivo, projeto executivo completo e acompanhamento dos limites legais de acréscimo	Profissional de engenharia e fiscalização
R6	Deterioração de parte já executada no intervalo entre etapas da obra, por exposição a intempéries, vandalismo ou falta de conservação	Alta	Médio	Alto	Definição de pontos seguros de interrupção no projeto, proteção e fechamento das áreas executadas, plano de conservação e vistoria periódica com registro	Fiscalização
R7	Interrupção do cronograma por mudança de gestão ou	Média	Alto	Alto	Plano de etapas aprovado e registrado, dossiê único com projetos, orçamentos e interfaces, e prestação	Presidente

Nº	Risco	Probabilidade	Impacto	Nível	Medida de tratamento	Responsável
	descontinuidade administrativa				de informação à Presidência a cada etapa concluída	
R8	Aprovações e licenças não obtidas no prazo, notadamente alvará de construção, aprovação do Corpo de Bombeiros e ligações definitivas das concessionárias	Média	Médio	Médio	Consulta prévia aos órgãos e concessionárias e tramitação em paralelo à elaboração do projeto executivo, com folga no cronograma	Setor administrativo
R9	Acréscimo do custo total pela repetição de mobilização, canteiro e administração local em cada etapa	Média	Baixo	Médio	Canteiro único na mesma implantação, sequência contínua de etapas e padronização de especificações pelo projeto de referência	Fiscalização

Nº	Risco	Probabilidade	Impacto	Nível	Medida de tratamento	Responsável
R10	Parte concluída permanecer sem utilização até a conclusão do conjunto	Média	Médio	Médio	Definição de núcleo funcional inicial e ordem de execução que priorize conjunto utilizável ao fim de cada etapa	Presidente
R11	Atraso na execução por chuva, indisponibilidade de insumo ou falha de fornecedor	Alta	Baixo	Médio	Cronograma elaborado com consideração da sazonalidade local, medição por evento e prorrogação justificada nos limites legais	Fiscalização
R12	Defeito construtivo com indefinição da responsabilidade entre contratadas de etapas distintas da mesma obra	Média	Médio	Médio	Recebimento provisório e definitivo por etapa, responsabilidade técnica registrada, registro fotográfico da execução e acionamento da garantia com identificação da etapa de origem	Fiscalização e Assessoria Jurídica

Nº	Risco	Probabilidade	Impacto	Nível	Medida de tratamento	Responsável
R13	Questionamento do parcelamento pelo controle externo, sob alegação de fracionamento de despesa	Média	Médio	Médio	Justificativa técnica e econômica nos autos, comprovação da correspondência de cada etapa ao projeto de referência, vedação expressa de fracionamento no edital e parecer jurídico prévio	Assessoria Jurídica

O mapa será revisto antes da contratação de cada etapa da obra, com atualização da probabilidade e do impacto dos riscos remanescentes, exclusão dos riscos já superados e inclusão daqueles identificados na execução da etapa anterior. A revisão será registrada em termo próprio, juntado ao processo da etapa seguinte, e comunicada à Presidência.

A execução das medidas de tratamento compete aos responsáveis indicados no mapa, no âmbito das atribuições dos respectivos setores, sem criação de unidade nova e sem dependência de estrutura técnica inexistente. As medidas de natureza técnica que exijam profissional habilitado serão executadas por meio da contratação de projeto, de supervisão ou de fiscalização de obra, indicada no tópico de contratações correlatas e interdependentes deste Estudo.

Os riscos classificados como altos recebem tratamento obrigatório antes da licitação da etapa correspondente. Os riscos classificados como médios são acompanhados durante a execução. A materialização de qualquer risco será registrada no dossiê da obra, com a medida adotada e o efeito sobre prazo e custo, de modo que o mapa sirva ao acompanhamento efetivo e não apenas à instrução do processo.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado em cumprimento ao art. 18, § 1º, da Lei nº 14.133/2021 e examinou, de forma sucessiva e encadeada, a necessidade administrativa que motiva a contratação, o programa funcional correspondente, as alternativas disponíveis para atendê-la, a solução selecionada, a forma de sua execução, a estimativa de valor, as providências prévias e os riscos do projeto. Cada tópico manteve delimitação própria, de modo que a descrição da necessidade não se confundisse com a justificativa da escolha, nem a estimativa de valor antecipasse o dimensionamento que depende de projeto. Esta conclusão reúne os resultados dessas etapas e fixa o posicionamento da Administração.

A sede ocupada pela Câmara Municipal de Guimarânia não reúne condições físicas compatíveis com o conjunto de atribuições que o Legislativo municipal exerce. O plenário possui capacidade reduzida e configuração exposta à via pública, o que compromete a acomodação dos presentes, a condução dos trabalhos e as condições de segurança das instalações. A recepção não dispõe de capacidade para acolher o público, não existem salas próprias para as reuniões dos vereadores e para o recebimento de autoridades, os setores administrativos e os órgãos de apoio compartilham ambientes e a distribuição interna dos espaços impõe sobreposição de usos, com prejuízo à privacidade, à circulação, à acessibilidade e à qualidade do atendimento prestado ao cidadão. A necessidade a ser atendida, portanto, é a de infraestrutura física compatível com o exercício das funções legislativas, administrativas e de atendimento ao público.

O exame das sete alternativas evidenciou que a construção de nova sede, executada em etapas de uma mesma obra, é a única que satisfaz simultaneamente os três requisitos que condicionam a contratação. Atende integralmente ao programa funcional, porque a edificação é concebida desde a origem para as atividades da Câmara, sem as adaptações e limitações inerentes ao aproveitamento de imóvel concebido para outra finalidade. Incorpora o bem ao patrimônio do Poder Legislativo, de modo que o dispêndio se converte em ativo permanente e não em despesa continuada de ocupação. E mantém o desembolso dentro da margem anual de despesa de capital, observado o limite do art. 29-A da Constituição Federal e o duodécimo transferido pelo Poder Executivo.

A construção integral foi afastada por incompatibilidade financeira, porque concentra o aporte em intervalo superior à capacidade de um exercício e produz risco de paralisação com acréscimo de custo. A desapropriação foi afastada pela mesma razão, agravada pela antecipação da indenização e pela dependência de ato do Executivo. A reforma e a ampliação foram afastadas por insuficiência territorial, pois a limitação de área é a própria causa do problema. A locação e a cessão foram afastadas por não gerarem patrimônio e por submeterem a permanência da sede à vontade de terceiro. A manutenção da situação atual foi afastada por não resolver o problema público.

O parcelamento da execução da obra em etapas é técnica e economicamente viável e constitui a forma de execução adotada. Tecnicamente, porque a edificação admite execução por partes sucessivas, com interfaces disciplinadas pelo projeto de referência único e sem perda da integridade do conjunto. Economicamente, porque a divisão adequa o desembolso à capacidade orçamentária anual, amplia a competitividade e antecipa a fruição do benefício, em medida que supera o acréscimo decorrente da repetição de custos de mobilização e de coordenação. A segmentação observa a correspondência de cada etapa ao projeto de referência, a existência de projeto executivo e orçamento próprios, a instrução de procedimento licitatório específico e a previsão das interfaces, e não se confunde com fracionamento de despesa, pois decorre de razão orçamentária e de planejamento preexistente e não de conveniência procedimental.

A estimativa preliminar do valor global é de **R$ 4.800.000,00**, proveniente de orçamento elaborado no contexto da contratação do projeto para a construção da sede, documento que integra os autos. Esse montante expressa a dimensão da necessidade institucional em sua integralidade e cumpre a função de referência inicial de grandeza e de parâmetro de planejamento. O valor efetivo da contratação resultará do somatório das etapas efetivamente contratadas, cada qual apurada em orçamento próprio, com data-base identificada, memória de cálculo e documentos de suporte, na forma do art. 23 da Lei nº 14.133/2021. A variação apurada em relação à referência global será registrada e justificada tecnicamente nos autos, com reflexo na atualização do plano de contratações anual.

A contratação se submete ao cumprimento integral das providências prévias elencadas em tópico próprio, que constituem condição de assinatura e não etapa posterior ao contrato. Compreendem a disponibilização da área de implantação com verificação dominial e urbanística, os estudos técnicos do terreno, a conclusão do projeto de referência e dos projetos executivos da etapa, as aprovações e licenças, o orçamento de referência, a demonstração de disponibilidade orçamentária e financeira, a inclusão no plano de contratações anual, a designação do agente de contratação e da equipe de apoio, a estruturação e capacitação da fiscalização, a adequação do ambiente organizacional, a elaboração do mapa de riscos e a apreciação jurídica das minutas.

O mapa de riscos identifica treze eventos, classifica-os por probabilidade, impacto e nível, e atribui a cada uma medida de tratamento e responsável setorial. Os riscos classificados como altos recebem tratamento obrigatório antes da licitação da etapa correspondente, e a materialização de qualquer risco será registrada no dossiê da obra, com a medida adotada e o efeito sobre prazo e custo, de modo que o instrumento cumpra função de controle durante a execução.

Diante do exposto, o Estudo Técnico Preliminar conclui que a contratação é viável técnica e economicamente, que a solução adequada ao problema público é a construção de nova sede para a Câmara Municipal de Guimarânia, executada em etapas de uma mesma obra, e que a forma de execução adotada preserva a integridade do objeto, a compatibilidade com a capacidade orçamentária anual e a geração de patrimônio público. A necessidade descrita permanece como referência para todas as etapas, e nenhuma delas poderá ser contratada com escopo que reduza o programa funcional a patamar inferior ao que assegura o exercício das atribuições institucionais.

Fica consignado que a execução por etapas não autoriza a redução do objeto, a sobreposição de escopos entre contratos ou a utilização do parcelamento para enquadramento em hipótese de contratação direta, e que cada etapa será licitada na modalidade e no regime cabíveis, observado o dever de licitar.

Submete-se o presente Estudo à autoridade competente para aprovação, na forma do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, com a juntada dos documentos que lhe dão suporte, e para as providências decorrentes, compreendidas a inclusão das etapas no plano de contratações anual, a designação do agente de contratação e da equipe de apoio e a adoção do cronograma de cumprimento das providências prévias, com indicação de responsável e

prazo para cada uma delas. Aprovado o Estudo, os requisitos da contratação, o modelo de execução, o regime de execução e o critério de remuneração serão detalhados nos tópicos próprios, na conformidade da alternativa aqui fixada e das condições técnicas estabelecidas no projeto de referência.