



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP.

I - Descrição da Necessidade da Contratação

O prédio da Câmara Municipal de Palmeiras de Goiás apresenta necessidade de intervenção técnica voltada à manutenção predial, especialmente em razão de problemas identificados na cobertura da edificação, infiltrações em períodos chuvosos, deterioração de elementos construtivos e danos decorrentes em ambientes internos.

A necessidade da contratação encontra respaldo no Relatório de Vistoria Técnica elaborado pela FC Engenharia e Consultoria Ltda., datado de 01 de outubro de 2025, decorrente de vistoria realizada em 17 de setembro de 2025, no qual foram registrados, com documentação fotográfica, diversos pontos que demandam manutenção, especialmente relacionados à cobertura, platibandas, rufos, calhas, impermeabilização, fiações expostas, instalação de condensadoras de ar-condicionado, telhas danificadas ou reaproveitadas, entreferro e demais elementos da edificação.

Conforme apontado no referido relatório, foram identificadas situações como ausência de acesso adequado ao telhado, falhas de vedação em elementos da cobertura, fiação exposta sem tubulação ou proteção adequada, ausência de pintura/proteção em platibandas, pingadeiras com deslocamento, insuficiência ou ausência de rufos, instalação inadequada de equipamentos de ar-condicionado sobre telhas, telhas cortadas, furadas ou deformadas, falhas na impermeabilização da laje técnica, problemas em calhas e pontos de entrada de água pluvial.

Tais ocorrências vêm comprometendo a conservação da edificação e podem afetar a segurança, a funcionalidade, a salubridade e a adequada utilização do prédio público, além de gerar agravamento dos danos e aumento dos custos de manutenção caso não sejam tempestivamente corrigidas.

Diante desse cenário, mostra-se necessária a contratação de empresa especializada em engenharia civil para a execução de serviços de manutenção predial no prédio da Câmara Municipal de Palmeiras de Goiás, conforme levantamento técnico, projeto, memorial descritivo, planilha orçamentária, memória de cálculo, cronograma físico-financeiro, ART e demais documentos técnicos que instruem o processo, cujas condições detalhadas deverão ser consolidadas no Termo de Referência e nos anexos da licitação.

A contratação pretendida tem por finalidade corrigir as inconformidades identificadas, preservar o patrimônio público, reduzir riscos de novas infiltrações e danos internos, melhorar as condições de uso e manutenção da edificação e assegurar maior segurança aos usuários, servidores, vereadores, prestadores de serviço e demais pessoas que frequentam o prédio da Câmara Municipal.



Do ponto de vista técnico, verificam-se manifestações patológicas relacionadas principalmente à cobertura da edificação, incluindo infiltrações, falhas em telhas, calhas e rufos, desgaste de revestimentos, danos em forros e necessidade de reparos em áreas internas e externas da edificação.

As intervenções previstas contemplam serviços de manutenção do telhado, revisão estrutural da cobertura, substituição de telhas, calhas e rufos, impermeabilização, drenagem, execução e recuperação de forros, pintura interna e externa, reparos em alvenaria, instalação de estrutura metálica para condensadoras de ar-condicionado, manutenção de portas e esquadrias, além de adequações em bancadas, louças e metais sanitários.

Essas intervenções possuem caráter prioritário, visando restabelecer as condições adequadas de segurança, funcionalidade, conservação e estanqueidade da edificação pública, evitando o agravamento das patologias existentes e maiores custos corretivos futuros.

II - Previsão no Plano de Contratações Anual

A contratação está prevista no Plano Anual de Contratações de 2026, item 59, conforme planejamento elaborado pelo Poder Legislativo Municipal.

A demanda encontra-se alinhada às metas de conservação, manutenção e aprimoramento da infraestrutura física da Câmara Municipal de Palmeiras de Goiás, bem como à necessidade de preservar o patrimônio público, assegurar condições adequadas de funcionamento da sede do Poder Legislativo e promover maior eficiência na gestão dos serviços de manutenção predial.

A previsão da contratação no planejamento anual reforça a compatibilidade da demanda com as ações administrativas voltadas à melhoria das instalações públicas, à continuidade das atividades legislativas e ao fortalecimento da governança na gestão da infraestrutura predial.

III - Requisitos da Contratação

A contratação deverá observar os requisitos técnicos, operacionais e legais necessários à adequada execução dos serviços de manutenção predial no prédio da Câmara Municipal de Palmeiras de Goiás, conforme especificações constantes das peças técnicas que instruem o processo, especialmente projeto, memorial descritivo, planilha orçamentária, memória de cálculo, cronograma físico-financeiro, ART e demais documentos técnicos, cujas condições detalhadas deverão ser consolidadas no Termo de Referência e nos anexos da licitação.

O objeto foi classificado pela assessoria técnica como **serviço comum de engenharia**, por se tratar de manutenção predial corretiva e preventiva, envolvendo serviços com métodos executivos, materiais e especificações usuais no mercado da construção civil, tais como intervenções em cobertura, telhamento, rufos, calhas, impermeabilização, pintura, forros, estruturas



metálicas, alvenaria, portas, janelas, bancadas, louças e metais, entre outros itens previstos nas peças técnicas.

A empresa contratada deverá possuir registro ou inscrição no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, compatível com a atividade básica do objeto, bem como indicar responsável técnico habilitado, registrado no respectivo conselho profissional, para acompanhamento e responsabilidade técnica pela execução dos serviços.

Deverá ser exigida da contratada a emissão da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART de execução dos serviços, sem prejuízo da responsabilidade técnica já registrada em relação às peças técnicas elaboradas na fase preparatória.

A contratada deverá dispor de equipe técnica, ferramentas, equipamentos, materiais e equipamentos de proteção individual e coletiva compatíveis com a natureza dos serviços, especialmente em razão da existência de trabalhos em cobertura, telhado, platibandas, calhas, estruturas metálicas e demais pontos de acesso ou manutenção em altura.

A execução deverá observar as normas técnicas aplicáveis, as regras de segurança do trabalho, as orientações do responsável técnico, as especificações do memorial descritivo, os quantitativos e composições da planilha orçamentária, bem como as condições de medição, fiscalização, recebimento e pagamento que serão consolidadas no Termo de Referência, nos anexos da licitação e no futuro instrumento contratual.

A contratação terá prazo de vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada nos termos da Lei nº 14.133/2021, caso demonstrada a necessidade administrativa, a vantajosidade e a compatibilidade com o regime jurídico aplicável ao objeto.

A vistoria prévia deverá ser tratada como facultativa, assegurando-se aos licitantes o direito de conhecer o local de execução dos serviços, sem prejuízo da possibilidade de substituição por declaração formal de pleno conhecimento das condições e peculiaridades do objeto, conforme vier a ser definido no Termo de Referência e nos anexos da licitação.

Para fins de qualificação técnico-operacional:

1. Declaração da empresa participante, indicando no mínimo 01 (um) profissional, devidamente registrado junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo como responsável técnico pela licitante, sendo que o vínculo entre esse profissional e a empresa pode ser comprovado mediante cópia da carteira de trabalho (CTPS), cópia do contrato social do licitante (para sócios), cópia do contrato de prestação de serviço ou declaração



de contratação futura do profissional detentor do(s) atestado(s) apresentado(s), acompanhada da anuência deste;

2. Comprovação da capacidade técnico-profissional do(s) profissional(s) indicado(s), por meio de atestado de capacidade técnica, expedido por pessoa jurídica de direito público ou privado, atuante no mercado nacional, acompanhados das respectivas certidões de acervo técnico (CAT), emitidas pelo CREA ou CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo da região em que foi realizada a obra, comprovando a responsabilidade técnica por obra com características ao objeto deste edital.
3. Comprovação da capacidade técnico-operacional do licitante, para as atividades de maior relevância, efetuadas através da apresentação de Certidões de Acervo Técnico emitido pelo CREA ou CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo, acompanhada dos respectivos Atestados de Execução em nome da empresa, expedido por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente autenticado pelo CREA e ou CAU, através de anotação expressa que vincule o Atestado ao Acervo, com características compatíveis com o objeto licitado, conforme parcelas de maior relevância descrita a seguir:

Item	Código	Banco	Descrição	Und	Quant.
1			MANUTENÇÃO DE TELHADO		1
1.3	94213	SINAPI	TELHAMENTO COM TELHA DE AÇO/ALUMÍNIO E = 0,5 MM, COM ATÉ 2 ÁGUAS, INCLUSO IÇAMENTO. AF_07/2019	m²	1214
2			ESTRUTURA DE AR CONDICIONADO		1
2.1	150205	AGETOP CIVIL	ESTRUTURA METÁLICA CONVENCIONAL EM AÇO TIPO AR-350 / ASTM A572 G50 COM FUNDO ANTICORROSIVO	Kg	2000
4			FORRO		1
4.1	210498	AGETOP CIVIL	FORRO DE GESSO ACARTONADO PARA ÁREAS SECAS ESPESSURA DE 12,5MM	m²	435

4. Para a comprovação de execução de obra ou serviços similares, limitadas às parcelas discriminadas acima, poderão ser apresentados Um ou Mais Atestados, desde que cada atestado atenda um item exigido COMPROVE(M) TRABALHO DE CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES OU DE COMPLEXIDADE SUPERIOR AO OBJETO DA PRESENTE LICITAÇÃO, sendo a referida comprovação dar-se-á através da apresentação de atestados fornecidos por pessoa jurídica de direito público ou privado.

IV - Estimativas das Quantidades e Memórias de Cálculo



As estimativas de quantidades dos serviços a serem executados foram elaboradas a partir do levantamento técnico realizado na edificação da Câmara Municipal de Palmeiras de Goiás, considerando as inconformidades identificadas no Relatório de Vistoria Técnica, no projeto, no memorial descritivo, na planilha orçamentária e na memória de cálculo que instruem o processo.

O objeto da contratação compreende a execução de serviços de manutenção predial, incluindo, conforme detalhamento técnico constante dos anexos, intervenções em cobertura/telhado, calhas, rufos, estruturas metálicas, pintura, forros, alvenaria, impermeabilização, portas, janelas, bancadas, louças, metais e demais itens especificados nas peças técnicas.

A estimativa quantitativa encontra-se detalhada na **planilha orçamentária** e na respectiva **memória de cálculo**, documentos que indicam os códigos de referência, bancos de preços utilizados, descrições dos serviços, unidades de medida, quantitativos, valores unitários, BDI e valores totais por item.

Para fins de síntese do objeto global da contratação, tem-se:

DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UND.	QTD.
Contratação de empresa especializada em engenharia civil voltada a manutenção predial para realizar serviços no prédio da Câmara Municipal de Vereadores do Município de Palmeiras de Goiás	Unidade	1

O valor estimado global da contratação é de **R\$ 444.834,97**, conforme planilha orçamentária anexa, elaborada com referência em bases oficiais de custos e demais documentos técnicos integrantes do processo.

V - Levantamento de Mercado

Foram consideradas as seguintes alternativas para suprir a necessidade de execução dos serviços de manutenção predial:

- 1. Contratar profissionais autônomos ou prestadores individuais para execução de serviços específicos de manutenção predial:**
 - Nesta modalidade, o Poder Legislativo realizaria contratações individualizadas de profissionais autônomos ou prestadores específicos para execução de determinados serviços de manutenção predial.
 - Vantagens:
 - Potencialmente menor custo direto em comparação com a contratação de uma pessoa jurídica.
 - Maior controle direto sobre os profissionais selecionados.
 - Desvantagens:



- Aumento da carga administrativa para o setor de Recursos Humanos e Contratos para gerenciar múltiplos contratos individuais.
- Dificuldade em garantir a substituição rápida em caso de desligamento ou incapacidade do profissional.
- Risco de caracterização de vínculo empregatício, a depender da forma de prestação e subordinação.
- Ausência de uma estrutura empresarial de suporte (metodologias, outros especialistas para consulta, responsabilidade técnica institucional).

- *Conclusão:* Embora possa parecer economicamente vantajosa inicialmente, esta opção apresenta riscos jurídicos e desafios de gestão significativos, além de não garantir a integração técnica, a estrutura operacional, os equipamentos, a responsabilidade técnica institucional e a capacidade de execução que uma empresa especializada pode oferecer.

2. **Ampliação do quadro efetivo com pessoal:**

- Nesta alternativa, seria realizada a ampliação do quadro próprio do Poder Legislativo, mediante concurso público ou outro meio legalmente cabível, para provimento de cargos relacionados à manutenção predial.
- *Vantagens:*
 - Profissionais permanentemente disponíveis e integrados à estrutura do órgão.
 - Maior retenção do conhecimento técnico internamente a longo prazo.
- *Desvantagens:*
 - Processo demorado e burocrático para realização de concurso público.
 - Impacto financeiro significativo e permanente na folha de pagamento (salários, encargos, benefícios).
 - Rigidez na alocação de profissionais, considerando que as necessidades de manutenção podem variar conforme a demanda.
 - Solução incompatível com a necessidade atual, que possui escopo determinado e demanda intervenção técnica específica
- *Conclusão:* alternativa inviável para a necessidade imediata e específica de manutenção corretiva e preventiva do prédio da Câmara Municipal, além de gerar custos fixos permanentes que podem não se justificar diante da natureza delimitada da demanda.

3. **Contratação de empresa especializada em manutenção predial via licitação:**

- Realização de processo licitatório ou dispensa/inexigibilidade de licitação para contratar uma empresa especializada com capacidade técnica, operacional, equipamentos, mão de obra e



responsabilidade técnica compatíveis com a execução integrada dos serviços de manutenção predial.

○ Vantagens:

- Acesso a uma empresa especializada, com equipe técnica e capacidade operacional compatíveis com o objeto.
- Responsabilidade técnica e jurídica da contratada pelos serviços prestados.
- Menor sobrecarga administrativa para o Poder Legislativo, que gerenciará um único contrato.
- Maior integração entre as etapas dos serviços de manutenção predial.
- Possibilidade de exigir qualificação técnica compatível com as parcelas de maior relevância do objeto.
- A empresa contratada assume os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais e administrativos decorrentes da execução contratual.

○ Desvantagens:

- Custo potencialmente maior em comparação com a contratação direta de autônomos, devido à estrutura da empresa e taxas de administração.
- Tempo necessário para a realização do processo licitatório.

- Conclusão: a contratação de empresa especializada por meio de processo licitatório apresenta-se como a solução mais adequada, segura e eficiente para o Poder Legislativo de Palmeiras de Goiás, por permitir a execução integrada dos serviços de manutenção predial, assegurar responsabilidade técnica, reduzir riscos de gestão e proporcionar maior controle sobre a execução, medição e fiscalização dos serviços.

VI - Estimativa do Valor da Contratação

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em tabelas referenciais oficiais, especialmente SINAPI e GOINFRA/AGETOP, conforme planilha orçamentária anexa, observando-se os serviços demandados, os quantitativos estimados, as unidades de medida, os custos unitários de referência, o BDI aplicável e o regime previdenciário adotado.

A planilha orçamentária indica valor global estimado de **R\$ 444.834,97**, com BDI de **22,02%**, em regime **não desonerado**, contemplando os grupos de serviços necessários à manutenção predial da Câmara Municipal, tais como manutenção de telhado, estrutura para ar-condicionado, pintura, forro, alvenaria, impermeabilização, portas e janelas, bancadas, louças e metais.

Para os itens não contemplados pelo SINAPI, foram utilizados custos referenciais da tabela GOINFRA/AGETOP, conforme planilha orçamentária e justificativas técnicas constantes do processo, observada a compatibilidade técnica e regional dos serviços.



A metodologia adotada possibilita estimativa compatível com os padrões de mercado para serviços comuns de engenharia voltados à manutenção predial, assegurando parâmetro adequado para a futura licitação, sem prejuízo da conferência técnica dos quantitativos, composições, encargos sociais, BDI e demais elementos do orçamento pelo responsável técnico.

VII - Descrição da Solução como um Todo

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada em engenharia civil para execução dos serviços de manutenção predial necessários à correção das inconformidades identificadas no prédio da Câmara Municipal de Palmeiras de Goiás, conforme Relatório de Vistoria Técnica, projeto, memorial descritivo, planilha orçamentária, memória de cálculo, cronograma físico-financeiro, ART, TJTR e demais documentos técnicos que instruem o processo, cujas condições detalhadas deverão ser consolidadas no Termo de Referência e nos anexos da licitação.

A contratação compreende a execução integrada dos serviços previstos nas peças técnicas, incluindo intervenções em cobertura/telhado, calhas, rufos, estruturas metálicas, pintura, forros, alvenaria, impermeabilização, portas, janelas, bancadas, louças, metais e demais itens especificados no orçamento e no memorial descritivo.

A solução visa corrigir falhas que comprometem a estanqueidade, a conservação, a funcionalidade e a segurança da edificação, especialmente aquelas relacionadas à cobertura, infiltrações, platibandas, calhas, rufos, fiações expostas, instalação de condensadoras de ar-condicionado, impermeabilização e demais pontos identificados no relatório técnico de vistoria.

A execução indireta do objeto será realizada sob o **regime de empreitada por preço unitário**, nos termos do art. 46, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, conforme justificativa técnica constante do Termo de Justificativas Técnicas Relevantes – TJTR. A adoção desse regime decorre da natureza dos serviços de manutenção predial, que podem apresentar variações quantitativas durante a execução, sendo mais adequado que a remuneração ocorra com base nas unidades efetivamente executadas, medidas e aprovadas pela fiscalização.

A contratada deverá executar os serviços de acordo com as especificações técnicas, quantitativos, unidades de medida, composições de custos e critérios de medição previstos na planilha orçamentária, no memorial descritivo, no projeto e nas demais peças técnicas, bem como nas condições que serão consolidadas no Termo de Referência e nos anexos da licitação, responsabilizando-se pela mão de obra, materiais, ferramentas, equipamentos, fornecimento e uso adequado de equipamentos de proteção individual e coletiva, observância das normas de segurança do trabalho, qualidade dos serviços executados e emissão da ART de execução.



Considerando o enquadramento técnico do objeto como **serviço comum de engenharia**, bem como a existência de Relatório de Vistoria Técnica, projeto, memorial descritivo, planilha orçamentária, memória de cálculo, cronograma físico-financeiro, ART, TJTR e demais documentos técnicos constantes do processo, entende-se, em princípio, que há elementos suficientes para caracterização do objeto e aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados, nos termos do art. 18, § 3º, da Lei nº 14.133/2021.

As condições detalhadas de execução, medição, fiscalização, recebimento, pagamento, obrigações da contratada e demais regras aplicáveis deverão ser consolidadas no Termo de Referência e nos anexos da licitação, sem prejuízo de validação expressa pela assessoria técnica responsável quanto à suficiência das peças técnicas existentes.

A solução contempla, ainda, o acompanhamento e a fiscalização pela Administração, por meio de servidor ou comissão designada, com apoio técnico quando necessário. As medições deverão observar os serviços efetivamente executados, os quantitativos e unidades de medida previstos na planilha orçamentária, o cronograma físico-financeiro, os registros fotográficos, o aceite da fiscalização e demais condições a serem definidas no Termo de Referência, nos anexos da licitação e no futuro contrato.

A assessoria técnica valida que as peças técnicas constantes do processo — Relatório de Vistoria Técnica, projeto, memorial descritivo, planilha orçamentária, memória de cálculo, cronograma físico-financeiro, ART e Termo de Justificativas Técnicas Relevantes — apresentam nível de detalhamento suficiente para caracterização do objeto, orientação da execução e aferição dos padrões mínimos de desempenho e qualidade pretendidos.

Não se identificam, neste momento, lacunas técnicas que impeçam a deflagração do processo licitatório, permanecendo eventual necessidade de ajustes apenas em caráter complementar durante a fase de fiscalização contratual.

VIII - Justificativa para o Parcelamento ou Não da Contratação

A contratação será realizada em item único, tendo em vista a natureza integrada e interdependente dos serviços de manutenção predial a serem executados no prédio da Câmara Municipal de Palmeiras de Goiás.

Embora a planilha orçamentária contemple diferentes grupos de serviços, tais como manutenção de telhado, estrutura para ar-condicionado, pintura, forro, alvenaria, impermeabilização, portas, janelas, bancadas, louças e metais, as intervenções compõem uma solução única voltada à correção das inconformidades identificadas na edificação.

O parcelamento do objeto entre diferentes prestadores poderia comprometer a coordenação técnica da execução, dificultar a compatibilização entre as etapas dos serviços, gerar sobreposição ou lacunas de



responsabilidade, ampliar o risco de atrasos e dificultar a identificação do responsável por eventuais falhas, especialmente em serviços correlatos envolvendo cobertura, rufos, calhas, impermeabilização, pintura, forros e estruturas metálicas.

Além disso, a contratação fragmentada aumentaria a complexidade administrativa da fiscalização e da gestão contratual, exigindo a coordenação simultânea de múltiplos contratos para serviços diretamente relacionados entre si, o que poderia prejudicar a eficiência, a economicidade e a adequada responsabilização técnica pela execução.

Dessa forma, a contratação unificada mostra-se mais adequada ao interesse público, por permitir melhor coordenação dos serviços, maior controle da execução, padronização dos materiais e métodos empregados, racionalização da fiscalização e responsabilidade técnica integral da empresa contratada pela execução do conjunto de intervenções previstas nas peças técnicas.

IX - Resultados Pretendidos

Com a contratação pretendida, espera-se alcançar os seguintes resultados:

1. **Correção das inconformidades prediais identificadas:** execução dos serviços necessários à correção dos problemas apontados no Relatório de Vistoria Técnica e nas demais peças técnicas do processo, especialmente aqueles relacionados à cobertura, telhas, rufos, calhas, platibandas, impermeabilização, forros, estruturas metálicas, fiações expostas, condensadoras de ar-condicionado e demais elementos da edificação.
2. **Redução de infiltrações e danos internos:** melhoria das condições de estanqueidade da edificação, com redução dos riscos de entrada de água pluvial, vazamentos, deterioração de forros, luminárias, equipamentos, revestimentos e demais componentes internos do prédio.
3. **Preservação do patrimônio público:** conservação da estrutura física da Câmara Municipal de Palmeiras de Goiás, evitando o agravamento dos danos existentes e reduzindo a necessidade de intervenções emergenciais ou corretivas de maior custo no futuro.
4. **Melhoria das condições de segurança, funcionalidade e salubridade:** promoção de ambiente mais seguro e adequado para vereadores, servidores, prestadores de serviço, usuários e demais pessoas que frequentam o prédio da Câmara Municipal, inclusive mediante melhoria das condições de acesso para manutenção, organização de instalações e execução dos serviços previstos nas peças técnicas.
5. **Execução técnica padronizada e compatível com as normas aplicáveis:** realização dos serviços conforme projeto, memorial descritivo, planilha orçamentária, memória de cálculo, cronograma físico-financeiro, normas técnicas aplicáveis, regras de segurança do trabalho e orientações do responsável técnico.



6. **Maior eficiência na gestão e fiscalização contratual:** concentração da responsabilidade técnica e operacional em empresa especializada, permitindo melhor coordenação dos serviços, controle das medições, acompanhamento do cronograma, registro fotográfico da execução e verificação da qualidade dos serviços entregues.
7. **Aplicação adequada dos recursos públicos:** execução dos serviços com base em orçamento detalhado, critérios objetivos de medição e pagamento por serviços efetivamente executados, contribuindo para economicidade, transparência e adequada fiscalização da despesa pública.

X - Providências da Administração

Para a adequada execução da contratação, caberá à Administração adotar as seguintes providências:

1. Designar servidor ou comissão responsável pela fiscalização do contrato, para acompanhar a execução dos serviços de manutenção predial, verificar a conformidade com as peças técnicas, atestar medições e registrar eventuais ocorrências durante a execução.
2. Disponibilizar à contratada, quando necessário, os documentos técnicos que instruem o processo, incluindo projeto, memorial descritivo, planilha orçamentária, memória de cálculo, cronograma físico-financeiro, Relatório de Vistoria Técnica, Termo de Referência, após sua consolidação, e demais documentos pertinentes.
3. Assegurar o acesso da contratada às dependências da Câmara Municipal de Palmeiras de Goiás, observadas as regras internas de funcionamento, segurança, preservação das atividades legislativas e demais orientações da fiscalização.
4. Facilitar a comunicação entre a contratada, a fiscalização do contrato, os setores administrativos da Câmara e, quando necessário, a assessoria técnica de engenharia, a fim de permitir o adequado acompanhamento dos serviços, esclarecimento de dúvidas técnicas e solução de eventuais intercorrências.
5. Avaliar e aprovar as medições dos serviços efetivamente executados, observando os quantitativos, unidades de medida, critérios de medição, registros fotográficos, cronograma físico-financeiro e demais condições previstas nas peças técnicas e nas regras que serão consolidadas no Termo de Referência, nos anexos da licitação e no futuro contrato.

XI - Contratações Correlatas

A presente contratação tem por objeto a execução dos serviços de manutenção predial especificados nas peças técnicas que instruem o processo, especialmente projeto, memorial descritivo, planilha orçamentária, memória de cálculo, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos, cujas condições detalhadas deverão ser consolidadas no Termo de Referência e nos anexos da licitação.



Durante o levantamento técnico realizado e a partir das necessidades identificadas na edificação, verifica-se que poderão existir contratações correlatas ou complementares, a serem avaliadas em processos próprios, caso não estejam contempladas no escopo atual, tais como:

1. serviços de manutenção, adequação ou regularização de instalações elétricas;
2. serviços relacionados ao sistema de prevenção e combate a incêndio e pânico, alarme ou eventual regularização junto ao Corpo de Bombeiros;
3. serviços de instalações ou adequações de audiovisual, lógica, dados, CFTV ou comunicação;
4. serviços de manutenção, remanejamento ou instalação de equipamentos de ar-condicionado, quando não abrangidos pelas intervenções previstas neste processo.

Eventuais contratações correlatas deverão ser precedidas de planejamento específico, definição clara de escopo, estimativa de custos, justificativa técnica e demais documentos exigidos pela legislação aplicável, não se confundindo com o objeto da presente contratação.

XII - Impactos Ambientais e Medidas Mitigadoras

A contratação dos serviços de manutenção predial não apresenta, em princípio, potencial de significativo impacto ambiental, considerando tratar-se de intervenção em edificação existente, sem ampliação de área construída e sem intervenção em área ambientalmente protegida, conforme declaração técnica de dispensa de licença ambiental juntada ao processo.

Ainda assim, a execução dos serviços poderá gerar resíduos decorrentes das intervenções previstas, tais como materiais provenientes de remoções, demolições, substituição de telhas, calhas, rufos, forros, revestimentos, embalagens, sobras de materiais e demais resíduos típicos de serviços de manutenção predial.

Dessa forma, deverão ser observadas, pela contratada, as seguintes medidas mitigadoras:

1. realizar a segregação, acondicionamento, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados durante a execução dos serviços, observadas as normas aplicáveis;
2. evitar o descarte irregular de resíduos de construção civil, telhas, metais, embalagens, restos de materiais e demais resíduos provenientes da manutenção predial;
3. manter o local dos serviços limpo, organizado e seguro, evitando obstruções, acúmulo indevido de materiais e prejuízos ao funcionamento da Câmara Municipal;
4. utilizar materiais, produtos e métodos executivos compatíveis com as normas técnicas aplicáveis e com as boas práticas de engenharia;



5. adotar medidas para redução de desperdícios de materiais, água e energia durante a execução contratual;
6. observar as normas de segurança do trabalho, especialmente nos serviços realizados em cobertura, telhado, platibandas, calhas, estruturas metálicas, impermeabilização e demais pontos que envolvam risco de queda ou exposição a intempéries;
7. preservar as condições de acessibilidade, circulação e uso seguro da edificação durante e após a execução dos serviços, quando aplicável.

Considerando que os serviços serão executados em edificação pública já existente, sem ampliação de área construída, sem alteração substancial de uso, sem implantação de novo empreendimento e sem indicação, até o momento, de afetação a bem tombado ou especialmente protegido, não se vislumbra, em princípio, necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ou de medidas específicas relacionadas à proteção do patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou imaterial.

As medidas de sustentabilidade e mitigação ambiental deverão ser observadas pela contratada durante toda a execução contratual, conforme memorial descritivo, demais peças técnicas, legislação ambiental aplicável, orientações da fiscalização e condições a serem consolidadas no Termo de Referência, nos anexos da licitação e no futuro contrato.

XIII - Posicionamento Conclusivo

Diante dos elementos analisados neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade da contratação de empresa especializada em engenharia civil para execução de serviços de manutenção predial no prédio da Câmara Municipal de Palmeiras de Goiás.

A contratação mostra-se necessária em razão das inconformidades identificadas na edificação, especialmente aquelas relacionadas à cobertura, infiltrações, telhas danificadas, rufos, calhas, platibandas, impermeabilização, forros, estruturas metálicas, instalações aparentes e demais elementos apontados no Relatório de Vistoria Técnica e nas peças técnicas que instruem o processo.

A solução escolhida mostra-se adequada ao interesse público, pois permite a execução integrada dos serviços de manutenção predial, com responsabilidade técnica da empresa contratada e observância das especificações constantes das peças técnicas que instruem o processo, especialmente projeto, memorial descritivo, planilha orçamentária, memória de cálculo, cronograma físico-financeiro, ART, TJTR e demais documentos técnicos.

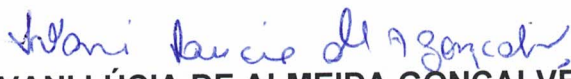
Considerando, ainda, a existência de Relatório de Vistoria Técnica, projeto, memorial descritivo, planilha orçamentária, memória de cálculo, cronograma físico-financeiro, ART, e demais documentos técnicos constantes do processo, entende-se que há elementos suficientes para caracterização do objeto e aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados, nos termos da Lei nº 14.133/2021.



Após análise das peças técnicas integrantes do processo, esta assessoria de engenharia manifesta-se favoravelmente à continuidade da contratação, entendendo que os documentos apresentados são suficientes, coerentes e compatíveis entre si para adequada definição do escopo e futura fiscalização da execução contratual.

Conclui-se, portanto, pela viabilidade técnica e administrativa da contratação pretendida, recomendando-se o prosseguimento do processo licitatório.

Câmara de Palmeiras de Goiás, 17 de março de 2026.


IVANI LÚCIA DE ALMEIDA GONÇALVES
CHEFIA DE GABINETE