

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Área(s) Requisitante(s): Diretoria de Engenharia e Manutenção

1. Descrição da necessidade da contratação

O presente Estudo Técnico Preliminar tem como finalidade apresentar os critérios norteadores para subsidiar a contratação de empresa especializada em engenharia consultiva, visando o gerenciamento, fiscalização e controle da obra de Restauro e Reforma da Fachada e Cobertura do Palácio Pedro Ernesto. Essa iniciativa busca assegurar a perfeita execução das intervenções, principalmente por se tratar de patrimônio tombado, o que exige acompanhamento minucioso a fim de evitar danos ao patrimônio histórico da cidade do Rio de Janeiro e garantir o cumprimento dos padrões de qualidade e requisitos legais.

A empresa gerenciadora supervisionará as atividades e serviços, proporcionando uma gestão eficiente, a aplicação eficaz dos recursos públicos e a otimização de custos. Assim, a Câmara Municipal busca garantir que o Palácio esteja em conformidade com os padrões de funcionalidade, sustentabilidade e acessibilidade. Por se tratar de obra de grande porte e complexa, o Instituto Estadual do Patrimônio Cultural (INEPAC), em seu parecer nº 209/2024, recomendou a contratação de empresa de gerenciamento para a realização dos trabalhos.

Visto que a Câmara Municipal não possui em seu quadro de pessoal técnicos com a experiência necessária para assumir integralmente essas atividades, a contratação de uma empresa especializada é fundamental para fornecer suporte técnico à equipe interna, minimizar riscos de atrasos, sobrecustos e não conformidades. A contratada assegurará que os serviços sejam realizados dentro do orçamento aprovado, evitando desperdícios e garantindo transparência. Além disso, sua responsabilidade técnica e legal proporcionará conformidade com as normas vigentes de segurança, tornando-a diretamente corresponsável por eventuais falhas técnicas.



Material/Equipamento	☐	Serviço	☒
Comum/Usual	☐	Especial	☒
		Continuado	☐
		Não Continuado	☒

2. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação ora pretendida está devidamente adequada ao orçamento da CMRJ para o exercício financeiro correspondente. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento CMRJ e serão atendidos pela dotação abaixo, a ser apresentada pelo órgão responsável da CMRJ posteriormente.

Gestão: Câmara Municipal do Rio de Janeiro
 Fonte de Recursos: 1500.100
 Programa de Trabalho: 20.01.010310032.033
 N.D. 33.90.39.60

3. Requisitos da Contratação

3.1. Os serviços serão prestados por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões exigidos neste instrumento e no Termo de Referência.

3.2. REQUISITOS LEGAIS

- Lei nº 14.133, de 1 de abril de 2021, que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública;
- Lei nº 5.194, de 24 de dezembro 1966, que regula o exercício das profissões de Engenharia e dá outras providências;
- Lei nº 12.378, de 31 de dezembro 2010, que regula o exercício da Arquitetura e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e das Unidades da Federação (CAU/RJ);
- Lei nº 6.496, de 07 de dezembro de 1977, que institui a “Anotação de Responsabilidade Técnica” na prestação de serviços de Engenharia, autoriza



a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, de uma mútua de assistência profissional, e dá outras providências;

- Normas Técnicas Brasileiras e demais legislações pertinentes para execução dos serviços;

4. Levantamento de Mercado

4.1. A avaliação de mercado buscou as opções disponíveis para atender o objeto da pretendida contratação com base nos requisitos fundamentais para atendê-lo da forma mais eficiente e vantajosa para a Administração Pública. Verificou-se a possibilidade de que o serviço seja executado de 02 (duas) formas:

a) Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de gerenciamento e fiscalização;

b) Montar equipe própria com servidores e/ou funcionários públicos.

No contexto do cenário “b”, a solução de montar uma equipe própria para a prestação dos serviços é inexecutável por não haver profissionais desta área à disposição e por não haver previsão de concurso público para o órgão.

Por outro prisma, a decisão pela contratação de empresa especializada descrita no cenário “a” se justifica tendo em vista a disponibilidade de empresas capacitadas e experientes para executar este objeto no mercado. Desta forma, a solução “a” se mostra mais viável, mais célere e demanda menos recursos financeiros, quando comparada com a solução “b”.

4.2. Benchmarking

a) Contratações similares feitas pelo próprio Órgão/Entidade

Número	ÓRGÃO	OBJETO	MODALIDADE



CONCORRÊNCIA 90001/2025	Câmara Municipal do Rio de Janeiro/RJ	Contratação de empresa de engenharia consultiva para prestação de serviços de fiscalização, gerenciamento e supervisão das obras de reforma e adaptação do Edifício Serrador – Sede da Câmara Municipal da cidade do Rio de Janeiro/RJ, de acordo com as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, conforme as especificações constantes deste Edital e/ou do Termo de Referência.	Concorrência - Técnica e Preço
------------------------------------	--	---	-----------------------------------

b) Contratações similares feitas por outros Órgãos

Número	ÓRGÃO	OBJETO	MODALIDADE
Concorrência 01/2017	FINEP	Contratação de serviços técnicos especializados de consultoria para Supervisão, gerenciamento e fiscalização de obras, para realizar gestão de escopo, gestão de custos, gestão de prazos, gestão de qualidade, gestão de suprimentos, gestão de riscos, gestão de comunicação e gestão de pessoas, em todas as etapas e atividades das obras de execução de reforma e serviços de engenharia da mudança física da sede da Finep do edifício ventura para o edifício praia do flamengo 200	Concorrência - Técnica e Preço



Tomada De Preços Edital Nº 13/2021	Município De Pirenópolis	Contratação de Empresa Especializada de Engenharia Civil, para Execução de Gerenciamento, Assessoramento e Fiscalização das Obras Provenientes de Recursos Federais, Estaduais e Próprias do Município, Elaboração de Pareceres e Laudos Técnicos, Responsabilidade Técnica de Obras em Regime de Administração Direta em execução no Município de Pirenópolis-Go.	Tomada de Preço
CR/9/2021	Secretaria de Estado de Infraestrutura e Obras	Contratação de empresa especializada para serviços especializados de gerenciamento e apoio técnico à fiscalização das obras e serviços a serem realizados para a conclusão das obras do MUSEU DA IMAGEM E DO SOM	Concorrência - Técnica e Preço

5. Descrevendo a solução como um todo

O objeto do contrato é a contratação de serviços especializados de engenharia e arquitetura para o gerenciamento, fiscalização e controle da obra de Restauro e Reforma da Fachada e Cobertura do Palácio Pedro Ernesto. A Empresa de Engenharia Consultiva a ser contratada terá como escopo atividades técnicas, administrativas e de planejamento, coordenação e programação, desenvolvendo-se nos principais campos de atividades, tais como: suporte técnico para apoio à supervisão, gerenciamento e fiscalização da execução de obras, obedecidas as definições, premissas e diretrizes constantes dos itens precedentes. As tarefas pertinentes se encontram caracterizadas a seguir, sem eximir a Empresa de Engenharia Consultiva de efetuar quaisquer outras tarefas que forem necessárias para o completo cumprimento dos objetivos estabelecidos.



O escopo dos serviços de apoio a serem prestados pela Empresa de Engenharia Consultiva, aqui expostos, constitui-se na forma com que o Contratante entende que eles devem ser prestados, e não na única forma possível de prestá-los. A presente descrição não deve, em hipótese alguma, ser considerada como fator limitante da Empresa de Engenharia Consultiva em proposta técnica por esta apresentada, tanto no que diz respeito ao conteúdo dos serviços a serem prestados, como na metodologia a ser empregada na execução dos mesmos, desde que o conteúdo e metodologia propostos tragam efetivamente e comprovadamente benefícios técnicos, inovadores, operacionais, de custos e outros de relevância significativa à execução da obra.

5.1. Características do Serviço

A empresa de engenharia consultiva a ser contratada terá como escopo principal o desenvolvimento de atividades técnicas, administrativas e de planejamento, coordenação e programação, abrangendo os seguintes campos de atividades:

Suporte Técnico Especializado: Apoio à supervisão, gerenciamento e fiscalização das obras de reforma, assegurando que todas as intervenções estejam em conformidade com as diretrizes de preservação do patrimônio histórico tombado.

Gerenciamento de Obras: Coordenação e controle da execução das obras, garantindo o cumprimento dos prazos, orçamentos e padrões de qualidade estabelecidos, além de assegurar que todas as atividades sejam realizadas de acordo com as normas de segurança e acessibilidade vigentes.

Fiscalização e Controle: Monitoramento contínuo da execução das obras pela empresa construtora, identificando e mitigando riscos de atrasos, sobrecustos e não conformidades. A empresa consultiva terá a responsabilidade de assegurar a transparência na gestão dos recursos públicos, evitando desperdícios e garantindo a conformidade com o orçamento aprovado.

Planejamento e Programação: Desenvolvimento de um plano detalhado de atividades, com cronogramas e estratégias de execução que considerem a preservação das características históricas e arquitetônicas do Palácio Pedro Ernesto. O planejamento deve incluir a coordenação com os órgãos de preservação do patrimônio para garantir que todas as intervenções estejam em conformidade com as diretrizes estabelecidas.

Consultoria e Inovação: Proposição de soluções técnicas e metodológicas inovadoras que tragam benefícios operacionais, de custo e qualidade à



execução da obra. A empresa consultiva deverá apresentar propostas que efetivamente e comprovadamente melhorem a eficiência e a qualidade do projeto.

As tarefas descritas acima não são exaustivas e não eximem a empresa de engenharia consultiva de realizar quaisquer outras atividades necessárias para o completo cumprimento dos objetivos estabelecidos. O escopo dos serviços deve ser flexível e adaptável às necessidades do projeto, desde que as soluções propostas tragam benefícios significativos à execução das obras, assegurando a preservação de seu valor histórico e arquitetônico.

5.2. Da natureza do bem/serviço

Trata-se de serviço de engenharia, prestado de forma não contínua (por escopo), sem disponibilização de funcionários da contratada de forma prolongada ou contínua.

5.3. Regime de contratação

O certame licitatório será realizado na modalidade CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA, do tipo TÉCNICA E PREÇO, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021. A modalidade de Concorrência com critério de julgamento técnica e preço é a mais indicada para a contratação supracitada. Esta modalidade permite uma competitividade em igualdade de condições, assegurando que as empresas respeitem as especificidades e possua o conhecimento adequado para elaborar uma proposta mais vantajosa e consistente, de forma a atender as necessidades da Administração.

5.4. Regime de execução

A contratação será realizada pelo regime de execução indireta, por empreitada por preço unitário, para a execução de serviços com preço certo de unidades determinadas. Seguem os estudos realizados que concluíram pela pertinência desse regime de execução:

Observações sobre Cada Regime:

I - Empreitada por Preço Unitário: De acordo com o art. 46, inciso II, da Lei nº 14.133/21, a empreitada por preço unitário é o regime de execução em que a contratada se obriga a entregar os serviços por preço certo de unidades determinadas. Este regime é adotado quando a liquidação de despesas envolve, necessariamente, a medição unitária dos quantitativos de cada serviço na planilha orçamentária. Ele deve ser utilizado quando não é



possível definir previamente no projeto, com boa margem de precisão, as quantidades dos serviços a serem executados posteriormente na fase contratual.

II - Empreitada por Preço Global: De acordo com o art. 46, inciso I, da Lei nº 14.133/21, a empreitada por preço global é o regime de execução em que a contratada se obriga a entregar os serviços ou o fornecimento do bem por preço certo e total. Este regime é adotado quando a liquidação de despesas não envolve, necessariamente, a medição unitária dos quantitativos de cada serviço na planilha orçamentária, podendo ser definidas etapas de entrega do objeto. É utilizado quando for possível definir previamente no projeto, com boa margem de precisão, as quantidades dos serviços a serem executados posteriormente na fase contratual.

5.5. Forma de execução

O cumprimento do contrato se dará de forma indireta, com a administração contratando empresa especializada.

5.6. Duração do contrato

O contrato terá vigência inicial de 24 (vinte e quatro) meses, conforme estabelecido pelo cronograma físico detalhado. Este prazo inicial poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, de acordo com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.7. Garantia contratual

Será exigida garantia, de acordo com o Artigo 96 da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.8. Possibilidade de subcontratação

A Contratada não poderá subcontratar, nem ceder sem a prévia e expressa anuência da Contratante, expressa mediante ato próprio, a ser publicado na imprensa oficial. A Subcontratada será solidariamente responsável com a Contratada por todas as obrigações legais e contratuais decorrentes do objeto do Contrato, nos limites da subcontratação, inclusive as de natureza trabalhista e previdenciária.

5.9. Vedação de consórcio

A vedação foi adotada após avaliação das circunstâncias que envolvem a execução do objeto desejado, em conformidade com o disposto no Artigo 144 da Lei Federal nº 14.133/2021. Tal restrição visa garantir a clareza e a



responsabilidade na execução do contrato, evitando possíveis complicadores que possam surgir da gestão conjunta por parte de múltiplas entidades.

Entende-se em certos casos, como este em tela, que a proibição de consórcios aumenta a possibilidade da contratação de proposta mais vantajosa, uma vez que as empresas não terão a chance de concentrar esforços, o que, em alguns casos, resulta em menor competitividade e propostas menos vantajosas para a Administração.

5.10. Vedação de cooperativa

A vedação é justificada pela natureza do serviço que será prestado, incompatível com as características das cooperativas, uma vez que as tarefas não seriam passíveis de execução com autonomia pelos cooperados, sem relação de subordinação com a cooperativa, evitando-se a eventual responsabilidade subsidiária do Poder Público pelo inadimplemento dos encargos trabalhistas, na forma do Enunciado 331 do TST. Nesse sentido, foram reiteradas as decisões (Acórdão nº 1815/2003-Plenário, Acórdão nº307/2004-Plenário) que culminaram com a publicação da Súmula nº 281 TCU.

5.11. Documentação/comprovação exigida na qualificação técnica

- Gerenciamento, supervisão ou fiscalização de obra, com áreas mínimas construídas e especificações definidas no Termo de Referência.
- Experiência em elaboração ou gerenciamento de planilhas de custos e serviços;
- Experiência em elaboração ou gerenciamento de composições de custos; e
- Experiência em elaboração ou gerenciamento de cronograma físico-financeiro.

Observação¹:Será permitido somar os atestados de cada item/disciplina, desde que atendidas as quantidades mínimas especificadas em cada item da qualificação técnica.

Observação²:Serão solicitados, caso necessário, atestados de eventuais subcontratados que venham a executar serviços que tenham sido exigidos para fins de comprovação de qualificação técnica- operacional.



6. Estimativa de Preços e da quantidade da possível solução

Os quantitativos de materiais e mão de obra (em tipo e horas de serviço) foram definidos por meio de pesquisas de mercado paramétricas a partir de seus respectivos memoriais descritivos e baseado na contratação realizada pela CMRJ, no processo de Contratação de empresa de engenharia consultiva para prestação de serviços de fiscalização, gerenciamento e supervisão das obras de reforma e adaptação do Edifício Serrador - Nº Proc. CMRJ 06462/2024. Com base nesses quantitativos, foi feita uma estimativa utilizando as tabelas do SCO-RJ, considerando o valor homem/hora dos profissionais. A estrutura da equipe foi desenhada para operar em dois níveis complementares, otimizando o custo-benefício da contratação:

- **Nível Estratégico (Engenheiro/Arquiteto Sênior):** Focado na inteligência do projeto, gestão de riscos e interlocução técnica. A sua atuação em regime *part-time* assegura que as decisões complexas e a validação de métodos de restauro sejam feitas por um profissional de alta expertise, sem gerar custos de ociosidade para a Administração.
- **Nível Operacional (Técnico de Nível Médio):** Focado na fiscalização "in loco". Sua permanência integral durante a execução mensal é o que garante a conformidade imediata dos serviços, o registro de patologias e a segurança do trabalho em altura (fachadas e coberturas), evitando retrabalhos e prejuízos ao erário.

Assim, conforme planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro para o serviço de gerenciamento, fiscalização e controle da obra de Restauro e Reforma da Fachada e Cobertura do Palácio Pedro Ernesto – o custo total estimado para a presente contratação é de aproximadamente R\$ 776.442,90 (Setecentos e setenta e seis mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e noventa centavos.)

7. Justificando o desmembramento ou não da Solução.

Em razão das características dos serviços a serem contratados e por ser item único e indivisível não há o que se falar de parcelamento de objeto.

8. Resultados Pretendidos

A presente contratação tem como objetivo assegurar um acompanhamento rigoroso e uma orientação técnica eficaz para as atividades e serviços especializados que serão realizados. Através das intervenções propostas, pretende-se recuperar o pleno desempenho das instalações e das estruturas da



fachada e da cobertura do Palácio Pedro Ernesto, além de assegurar a preservação do patrimônio histórico e o conforto dos usuários.

Com essa contratação, a Câmara Municipal da Cidade do Rio de Janeiro espera obter os seguintes resultados:

I. Melhor Acompanhamento e Orientação dos Serviços Técnicos: A empresa de gerenciamento fornecerá suporte técnico especializado, garantindo que os serviços técnicos sejam realizados conforme o planejado.

II. Maior Agilidade na Execução dos Serviços: A presença de uma equipe de gerenciamento dedicada permitirá maior rapidez na tomada de decisões e na solução de problemas, agilizando a execução dos serviços e minimizando atrasos.

III. Diminuição do Número de Revisões de Projeto: O gerenciamento contínuo reduzirá a necessidade de revisões frequentes nos projetos, assegurando que as especificações sejam seguidas corretamente desde o início.

IV. Melhor Controle de Qualidade e Compatibilidade entre os Projetos: A supervisão técnica especializada garantirá a qualidade dos serviços realizados e a compatibilidade entre os diferentes projetos, evitando conflitos e retrabalhos.

V. Maior Capacidade de Atendimento das Demandas: Com o suporte técnico da empresa especializada, a equipe de Contratações e Fiscalização Técnica da Câmara Municipal poderá atender melhor às demandas emergentes durante a execução das obras.

VI. Melhor Gestão do Contrato: A contratação permitirá uma gestão mais eficiente do contrato, assegurando o cumprimento dos prazos, padrões de qualidade e requisitos legais.

10. Providências a serem Adotadas pela Administração

Não há necessidade de adequação do ambiente do órgão. A Administração deverá designar gestor e fiscal para o correto acompanhamento e gestão do contrato.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Como contratação interdependente temos o processo de nº 6188 / 2024 relacionado à execução da obra no Palácio Pedro Ernesto

12. Possíveis Impactos Ambientais



A contratada deverá adotar práticas construtivas que contribuam para redução do impacto ambiental ocasionado pela geração de resíduos provenientes da construção civil.

13. Análise de Riscos da Contratação

MATRIZ DE RISCOS					
ITEM	TIPO DE RISCO	DESCRIÇÃO	MATERIALIZAÇÃO	MITIGAÇÃO	ALOCÇÃO DO RISCO
1	Licitação	Atraso na realização da licitação	Impacto no início das obras	Elaboração de edital e anexos de forma objetiva aos interessados.	Contratante
2	Licitação	Seleção de empresa inadequada	Impacto no início das obras	Realização da licitação na forma eletrônica, com critério de julgamento por técnica e preço.	Contratante
3	Projeto	Atraso na análise inicial do projeto executivo pela contratante (sem causa dada pelo contratado)	Impacto no início da execução das obras.	Contratação de empresa especializada para fazer as análises dos projetos e o gerenciamento das obras.	Contratante
4	Projeto	Atraso na análise e deficiência no acompanhamento durante a execução das obras, do projeto executivo pela contratante (sem causa dada pelo contratado)	Impacto no cronograma de execução das obras.	Contratação de empresa especializada para fazer as análises e acompanhamento dos projetos integrado ao gerenciamento das obras.	Contratante
5	Projeto	Inadequação para provimento dos serviços na qualidade, quantidade e custo.	Aumento dos custos de implantação e inadequação dos serviços.	Contratação de empresa especializada para a fiscalização e o acompanhamento das obras.	Contratante
6	Execução das Obras	Danos à obra ou furtos de materiais ou equipamentos por terceiros	Descontinuidade na prestação de serviço por influência de terceiros.	Requerer a mobilização de recursos para fazer frente aos riscos verificados (a Contratada será responsável pela solução final adotada, sendo remunerada somente pelo valor definido na proposta da licitação). Exigir a apresentação de garantia contratual pela Contratada.	Contratada



7	Gerenciamento	Falha na comunicação entre as partes envolvidas no projeto.	Atrasos e mal-entendidos durante a execução do projeto.	Contratação de empresa especializada para fazer o gerenciamento contemplando reuniões periódicas e sistemas de comunicação eficientes.	Contratante / Contratada
8	Gerenciamento	Não conformidade com as regulamentações e leis aplicáveis.	Multas e interrupções do projeto.	Contratação de empresa especializada para fazer o gerenciamento contemplando auditorias regulares e treinamentos contínuos.	Contratante / Contratada

14. Declaração de Viabilidade

O presente estudo técnico preliminar evidencia que a contratação da solução descrita no item "Descrevendo a solução como um todo" se mostra tecnicamente viável e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declaro ser viável a contratação pretendida

Paulo Roberto Torres Nascimento
Diretor de Engenharia e Manutenção
Mat. n.º 31/809.299-1



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://e.camara.rj.gov.br/spl/autenticidade> utilizando o identificador 3100320033003300380031003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **PAULO ROBERTO TORRES DO NASCIMENTO** em **08/04/2026 17:47**

Checksum: **664968E780B059AE2953C596DE20D6241F0DB208BD49ADABE0B03D6CD287528E**

