



Considerando o §1º, artigo 18 da Lei Federal 14.133/2021 e fundamentado em suas premissas legais, solicita-se:

**Objeto:** Locação de imóvel sob medida, na modalidade Built to Suit (BTS), destinado à implantação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS Municipal, incluindo os espaços necessários à execução dos serviços da Proteção Social Especial de Média Complexidade (PAEFI, MSE/LA, MSE/PSC e atendimentos especializados).

# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LOCAÇÃO DE IMÓVEL SOB MEDIDA

Samuel Roberto Dias Martins

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

JANEIRO/2026



## Sumário

1. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO.....	3
2. TERRITÓRIO DE ABRANGÊNCIA (CENTRO E ENTORNO).....	4
3. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO.....	5
4. PREVISÃO NO PCA.....	6
5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.....	7
6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES.....	8
7. LEVANTAMENTO DE MERCADO.....	9
8. ESTIMATIVA DE CUSTOS.....	10
9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.....	11
10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO.....	12
11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS.....	12
12. PROVIDÊNCIAS PRÉ-CONTRATO.....	13
13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS.....	14
14. IMPACTOS AMBIENTAIS E MITIGAÇÃO.....	14
15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO.....	14
ANEXO I Plantas Modelo do MDS.....	16
ANEXO II Orçamento estimativo elaborado pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura Urbana.....	17



## **1. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO**

Iguape é um dos municípios mais antigos do Estado de São Paulo, localizado no Vale do Ribeira, litoral sul paulista. Possui 1.978,8 km<sup>2</sup> de extensão territorial, com grande parte de seu território inserido em áreas de preservação ambiental (Parque Estadual da Juréia-Itatins, Estação Ecológica dos Chauás) e patrimônio cultural de relevância nacional (Centro Histórico tombado pelo IPHAN).

A população estimada pelo IBGE em 2025 é de 29.891 habitantes, resultando em baixa densidade demográfica (14,9 hab./km<sup>2</sup>). O índice de urbanização é elevado (87,7%), porém marcado pela forte dispersão populacional em bairros periféricos, comunidades tradicionais e áreas rurais, o que impõe desafios à oferta de serviços públicos especializados, sobretudo os de Média Complexidade, que exigem deslocamento ao perímetro urbano central.

No campo socioeconômico, Iguape mantém índices significativos de vulnerabilidade. Segundo o Relatório de Programas e Ações do MDS (setembro/2025), o município possui 7.613 famílias cadastradas no CadÚnico, sendo 3.950 em situação de pobreza e 1.269 de baixa renda, totalizando 16.809 pessoas. O Programa Bolsa Família atende 3.887 famílias e o BPC alcança 1.450 beneficiários. Os indicadores de condicionalidades e de gestão (IGD-M = 0,89 em agosto/2025) demonstram boa execução municipal, apesar do cenário de vulnerabilidade ampliada.

A rede SUAS local é composta por:

- **SMADS** – Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, executa a Gestão do SUAS, serviços da Proteção Social Especial de Média Complexidade e Posto de Cadastramento do Cadastro Único;
- **1 CRAS** Centro de Referência da Assistência Social, no bairro do Rocio – executa o PAIF, o SCFV 0 a 6 anos e o SCFV 15 a 17 anos, além de manter um posto de cadastramento do CadÚnico;
- **1 SAICA** – Serviço de Acolhimento Institucional para Crianças e Adolescentes;
- **2 CCI** – Centro de Convivência do Idoso, com execução do SCFV para idosos;
- **1 CIM** – Centro Inclusivo Municipal, com serviço de atendimento a pessoas com deficiência;
- **2 OSCs** – executando o SCFV 7 a 14 anos;
- **1 OSC** – executando o serviço de Medidas Socioeducativas (MSE).

Apesar da execução parcial dos serviços de Média Complexidade pela SMADS e OSCs, **o município não possui unidade CREAS implantada**, prejudicando a oferta de atendimentos especializados que exigem sigilo, privacidade, proteção, articulação intersetorial e fluxo contínuo com o Sistema de Garantia de Direitos (Conselho Tutelar, Ministério Público, Judiciário, Delegacias, Defensoria Pública).

Essa ausência tem gerado cobranças judiciais e exposto fragilidades na resposta institucional às situações de violência, violações de direitos, medidas socioeducativas e demais atendimentos especializados previstos no PAEFI.

No perfil sociocultural, Iguape concentra diversidade significativa: 82 famílias indígenas, 22 quilombolas, 93 ribeirinhas, 212 pescadores artesanais, 62 agricultores familiares e 47 famílias em situação de rua cadastradas, além de



expressivo recorte étnico-racial (47,3% da população autodeclarada negra). Esses grupos apresentam demandas recorrentes de proteção especial.

Diante desse contexto, a implantação do CREAS deve ocorrer **em região central do município**, abrangendo os bairros **Centro, Guaricana e Vila Garcês**, garantindo proximidade aos equipamentos da rede de Justiça, acessibilidade ao transporte público e facilidade de atendimento à população, conforme orientações técnicas nacionais para unidades de Média Complexidade.

## **2. TERRITÓRIO DE ABRANGÊNCIA (CENTRO E ENTORNO)**

O território central de Iguape concentra a maior parte dos serviços públicos essenciais e instituições estratégicas para a atuação da Proteção Social Especial de Média Complexidade. A região compreende os bairros Centro, Guaricana, Vila Garcês entre outros, formando o núcleo urbano onde se localizam o Fórum, Ministério Público, Conselho Tutelar, Delegacia de Polícia, Defensoria Pública, unidades de saúde e escolas, além de ampla oferta de transporte e comércio local.

Trata-se de território prioritário para a instalação do **Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS)**, uma vez que a natureza dos atendimentos — situações de violência, violações de direitos, negligência, abandono, abuso e exploração sexual, trabalho infantil, medidas socioeducativas em meio aberto e outras situações de risco pessoal e social — exige acesso facilitado, localização central e articulação permanente com o Sistema de Garantia de Direitos.

A população residente nos bairros Centro, Guaricana e Vila Garcês apresenta heterogeneidade socioeconômica, incluindo famílias de baixa renda, pessoas idosas, pessoas com deficiência, população em situação de rua, mulheres em situação de violência e grupos em vulnerabilidade social que demandam atendimento especializado. O fluxo de pessoas atendidas pelo CREAS, diferentemente do CRAS, não se limita ao território específico, pois decorre de encaminhamentos das políticas setoriais e instituições da rede de proteção, reforçando a necessidade de localização estratégica.

Além disso, moradores de bairros periféricos e comunidades mais afastadas utilizam a região central como referência para serviços públicos, o que facilita o deslocamento até o CREAS, garantindo maior acessibilidade para atendimento especializado.

A inexistência de unidade CREAS no município implica que atendimentos ocorram atualmente de forma descentralizada pela equipe da SMADS, em espaços inadequados e sem as condições de sigilo e segurança previstas nas normativas nacionais. A implantação do CREAS em área central permitirá qualificar o acolhimento das demandas, estruturar fluxos interinstitucionais, fortalecer vínculos comunitários e garantir tempo-resposta adequado para situações de urgência e risco.

A região central também concentra organizações públicas e sociais importantes para o trabalho em rede, como o Centro de Inclusão Municipal (CIM), escolas, serviços de saúde, Conselho Tutelar e equipamentos de proteção básica, o que reforça a necessidade de um imóvel adequado, acessível e integrado ao território urbano central.

Dessa forma, o território de abrangência do CREAS compreende o Centro e bairros adjacentes, constituindo o espaço mais adequado para instalação da unidade, tanto pela acessibilidade quanto pela centralidade administrativa e institucional necessárias à execução dos serviços de Média Complexidade.



### **3. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

O Município de Iguape não dispõe atualmente de uma unidade do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, equipamento responsável pela oferta dos serviços da Proteção Social Especial de Média Complexidade. Os atendimentos especializados — tais como situações de violência física, psicológica, sexual, negligência, abandono, violações de direitos contra crianças, adolescentes, mulheres, idosos e pessoas com deficiência, além de acompanhamento de Medidas Socioeducativas em Meio Aberto — vêm sendo realizados de forma descentralizada pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS) e por Organizações da Sociedade Civil (OSC).

Essa forma improvisada de execução não atende às exigências técnicas do MDS, especialmente quanto ao sigilo profissional, à privacidade dos atendimentos, à proteção da equipe, ao acolhimento adequado e à necessidade de articulação permanente com o Sistema de Garantia de Direitos (Conselho Tutelar, Ministério Público, Judiciário, Delegacia de Polícia e Defensoria Pública). Além disso, a inexistência de CREAS tem resultado em demandas judiciais, evidenciando a urgência de implantação do equipamento.

“Na Ação Civil Pública com Preceito Cominatório de Obrigação de Fazer nº 1001201-64.2017.8.26.0244, ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, o Município de Iguape foi condenado a adotar todas as providências necessárias à instalação e regularização do CREAS, preferencialmente em âmbito regional, mediante cooperação bimunicipal com o Município de Ilha Comprida/SP, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais) para cada uma das Municipalidades, limitada ao montante de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), em caso de descumprimento das obrigações impostas. A Fazenda Pública do Estado de São Paulo foi igualmente condenada a proceder ao cofinanciamento, mediante transferência de recursos materiais e financeiros, destinado à instalação e regularização do CREAS pelo Município.

A decisão judicial transitada em julgado encontra-se atualmente em fase de cumprimento de sentença, nos autos nº 0000539-39.2025.8.26.0244, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Iguape, com prazo em curso para efetivação.

Conforme já exposto, o Município de Iguape é classificado como Pequeno Porte II, de acordo com a Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais, o que o habilita à organização e manutenção de um CREAS municipal. Esse porte leva em conta aspectos populacionais e territoriais que diferenciam Iguape de municípios de Pequeno Porte I, como Ilha Comprida, que não possui obrigatoriedade normativa de instituir CREAS.

A instalação do CREAS em Iguape se mostra mais adequada às necessidades da Política Municipal de Assistência Social, considerando que o serviço exige atendimento especializado continuado, acompanhamento sistemático de famílias e indivíduos e articulação permanente com a rede local, incluindo Conselho Tutelar, unidades de saúde, escolas e órgãos do Sistema de Justiça. A proximidade territorial entre essas instituições é essencial para garantir eficiência, prontidão e continuidade no atendimento às situações de violação de direitos.



Cabe destacar que o modelo regionalizado, embora previsto na decisão judicial como alternativa preferencial, envolve processos de gestão compartilhada, definição conjunta de responsabilidades e alinhamento permanente entre os municípios participantes. Em algumas situações, como a presente, essa modalidade pode trazer desafios operacionais que impactam diretamente a execução cotidiana do serviço especializado, especialmente nos casos que requerem deslocamento rápido, presença frequente da equipe técnica e articulação constante com a rede do município onde a situação ocorre.

Diante desse contexto, **a implantação do CREAS em sede própria municipal se apresenta como a alternativa mais adequada para assegurar efetividade, continuidade e qualidade no atendimento especializado, alinhando-se aos princípios da Proteção Social Especial e garantindo o pleno cumprimento da determinação judicial.**

Ressalta-se que a ausência de espaço próprio compromete a efetividade do trabalho desenvolvido, limita o acolhimento das situações de risco e violações de direitos, e impede o cumprimento integral das atribuições previstas na Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais. A equipe técnica encontra-se restrita em termos de infraestrutura, sem salas adequadas para atendimentos sigilosos, sem isolamento acústico, sem ambientes para reuniões técnicas ou atendimentos coletivos, e sem espaço administrativo apropriado para análise de casos complexos.

O volume de atendimentos realizados pela SMADS demonstra a necessidade concreta de implantação de unidade própria. As notificações de violência enviadas pela saúde, os atendimentos do Conselho Tutelar, os encaminhamentos das escolas, as medidas socioeducativas e as demandas espontâneas evidenciam que Iguape apresenta fluxo contínuo de situações de Média Complexidade, compatível com municípios de Porte Pequeno II que, conforme normativas federais, devem manter um CREAS implantado.

A inexistência de imóvel público com condições de receber a unidade, somada à inviabilidade de adaptação de prédios existentes, torna necessária a locação de imóvel sob medida, na modalidade Built to Suit (BTS). Essa modalidade permite que o espaço seja construído ou adequado especificamente conforme as diretrizes técnicas do MDS, garantindo ambientes seguros, acessíveis, protegidos e compatíveis com a planta arquitetônica-padrão do CREAS de 80 casos.

A contratação via BTS também representa solução mais vantajosa do ponto de vista econômico, técnico e operacional, pois possibilita a amortização do investimento ao longo do contrato, elimina custos iniciais de construção e manutenção predial, e permite a reversão do bem ao Município ao final da vigência, conforme prevê a Lei Municipal nº 2.580/2025.

Com a implantação do novo imóvel, o Município poderá garantir a oferta dos serviços de Proteção Social Especial de Média Complexidade em condições adequadas, fortalecendo a rede de proteção social, qualificando o atendimento às famílias e indivíduos em situação de violação de direitos e assegurando o cumprimento das determinações normativas e judiciais. A localização central permitirá ainda maior integração com os demais equipamentos públicos essenciais, agilizando o atendimento e a articulação interinstitucional.

#### **4. PREVISÃO NO PCA**

O Município de Iguape ainda não possui PCA implementado. A elaboração do PCA está em fase de desenvolvimento e será alinhada com as futuras necessidades de contratação da administração municipal.



## **5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Esta seção foi elaborada com base no modelo arquitetônico padrão do Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome (MDS) para unidades do CREAS – 80 casos, constante no Anexo 1 – Plantas Modelo do MDS, o qual servirá como referência técnica e de dimensionamento para o imóvel sob medida a ser contratado.

### **5.1 Requisitos mínimos do imóvel (arquitetura e dimensionamento)**

- **Área construída:** aproximadamente 238,40 m<sup>2</sup>, conforme planta arquitetônica padrão do CREAS (páginas 1 a 4 da planta)
- **Terreno mínimo:** 15 m × 30 m (450 m<sup>2</sup>), conforme especificações técnicas do projeto (indicado na planta de locação e cobertura, páginas 1 e 2)
- **Ambientes obrigatórios:** conforme a planta baixa (página 3) e layout (página 4) do projeto CREAS 80 casos: Recepção e sala de espera, 03 salas de atendimento individual/familiar (isolamento acústico recomendado), 02 salas de atendimento coletivo/reuniões, sala da equipe técnica, sala de administração/coordenação, sala para medidas socioeducativas (LA/PSC), quando aplicável, almoxarifado/arquivo, copa/cozinha, despensa e área de serviço, banheiros acessíveis (masculino, feminino e PCD), conforme plantas de acessibilidade (página 7); sanitários para funcionários, área externa para circulação, paisagismo e abrigo de resíduos.
- **Acessibilidade:** em conformidade com a ABNT NBR 9050/2020, incluindo rampas, piso tátil direcional e de alerta, portas com largura mínima, barras de apoio e sanitários adaptados (detalhados na planta de acessibilidade – página 7).
- **Acabamento:** Piso cerâmico tipo PI-4 ou superior nas áreas internas, piso antiderrapante em áreas molhadas, paredes com pintura acrílica e revestimento cerâmico até o teto nos sanitários e copa, esquadrias metálicas e de vidro, conforme detalhamento constante na planta (página 3 – detalhe de esquadrias) e forro em laje de concreto ou equivalente.
- **Cobertura:** telha de fibrocimento ou metálica com inclinação mínima de 13%, conforme indicado nos cortes (página 5), com calhas metálicas, rufos e condutores de águas pluviais.
- **Iluminação e ventilação natural** em todos os ambientes, complementadas por climatização mecânica.
- **Áreas externas:** calçada acessível com rampa, área verde, abrigo de resíduos (detalhe página 8) e espaço para paisagismo frontal.

### **5.2 Requisitos técnicos gerais (infraestruturas prediais)**

- **Instalações elétricas:** conforme projeto do MDS, tensão de 127/220V, quadros setorizados, DR de alta sensibilidade, disjuntores termomagnéticos; aterramento e SPDA conforme NBR 5419/2015; infraestrutura compatível com uso de ar-condicionado em todos os ambientes.
- **Rede lógica e telefonia:** Infraestrutura de eletrodutos embutidos e caixas de passagem, mínimo de 10 pontos de dados (CAT6 ou superior), distribuídos entre equipe técnica, recepção e coordenação.
- **Sistema de ar condicionado:** Pontos para unidades split de 9.000 e 12.000 BTU/h, conforme dimensionamento dos ambientes e instalação de drenos em PVC (3/4) até área externa.



- **Instalações hidráulicas:** Rede de água fria em PVC rígido (25–32 mm), caixas d'água com capacidade mínima de 2.000 litros, esgoto em PVC DN 100 mm com declividade mínima de 1% e caixas de inspeção e gordura, conforme projeto.
- **Instalações sanitárias:** rede de esgoto e ventilação completa, caixas de inspeção e gordura, ralos sifonados e conexões soldadas com adesivo plástico, conforme norma NBR 8160.
- **Águas pluviais:** calhas metálicas, condutores verticais e tubulação PVC de 75 a 150 mm, com declividade mínima de 1%.
- **GLP:** abrigo externo ventilado, com tubulação multicamada e proteção metálica.
- **Proteção contra incêndio:** Extintores ABC, rotas de fuga sinalizadas, iluminação de emergência, placas fotoluminescentes e portas de escape, conforme IT-15 do Corpo de Bombeiros e NBR 9077.
- **SPDA (Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas):** conforme NBR 5419/2015, instalado em todo o perímetro da edificação.
- **AVCB e alvarás:** AVCB, Habite-se, alvará de funcionamento e demais licenças exigidas.

### 5.3 Requisitos contratuais e de desempenho

- **Prazo de execução:** até 12 meses após assinatura contratual, abrangendo todas as etapas de projeto, construção e legalização.
- **Prazo de vigência:** 15 anos, prorrogável conforme necessidade e limites legais.
- **Início de pagamento:** somente após entrega das chaves e aceite técnico do imóvel concluído, com documentação comprobatória.
- **Manutenção:** preventiva e corretiva sob responsabilidade do locador durante toda a vigência.
- **Entrega:** imóvel pronto para uso, com infraestrutura instalada e certificações em conformidade com as normas municipais, estaduais e federais.
- **Reversão:** possibilidade de reversão do bem ao Município ao término da vigência, conforme Lei Municipal nº 2.580/2025.

## 6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

A presente contratação refere-se à locação de 01 (um) imóvel sob medida, na modalidade Built to Suit (BTS), destinado à implantação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS (projeto padrão CREAS – 80 casos). O dimensionamento e a organização dos espaços foram definidos com base na planta-padrão do MDS (Anexo 1). Área construída:  $\approx 238,40 \text{ m}^2$ ; terreno mínimo  $15 \text{ m} \times 30 \text{ m} = 450 \text{ m}^2$ .

A distribuição física contempla os seguintes ambientes, conforme padrão técnico do MDS:

Ambiente	Quantidade	Dimensão aproximada (m <sup>2</sup> )	Descrição / Finalidade
Recepção e acolhida	1	20,00	Espaço de espera, triagem e recepção acessível.
Salas de atendimento individual/familiar	3	12,00 cada	Atendimentos sigilosos; isolamento acústico e ventilação natural.



Sala de coordenação/administrativa	1	12,00	Gestão, arquivo e controle administrativo.
Sala da equipe técnica	1	16,00	Trabalho coletivo, estudos de caso e reuniões internas.
Sala coletiva (grandes atividades)	1	34,00	Atividades grupais, reuniões e oficinas.
Sala coletiva (multiuso)	1	20,00	Grupo menor, oficinas, capacitações.
Brinquedoteca / espaço lúdico	1	12,00	Apoio lúdico para atendimentos com crianças.
Copa/cozinha	1	9,00	Apoio às atividades internas
Almoxarifado / depósito	1	6,00	Armazenamento de materiais e equipamentos.
Despensa / área de serviço	1	4,40	Higienização, armazenagem de insumos.
Sanitário público feminino	1	8,00	3 vasos, pia dupla, ventilação.
Sanitário público masculino	1	8,00	mictório + 2 vasos, pia dupla.
Sanitário PCD masculino	1	5,50	Bancada, barras, área de manobra Ø1,50 m.
Sanitário PCD feminino	1	5,50	Bancada, barras, área de manobra Ø1,50 m.
Sanitário de funcionários	1	3,00	Vaso + lavatório para equipe.
Circulação e hall	—	30,00	Corredores, circulação acessível e piso tátil.
Área externa coberta / abrigo de resíduos	—	9,00	Acesso protegido, abrigo de resíduos e área de manobra.

**Total estimado de área construída: ≈ 238,40 m<sup>2</sup> (consolidação das áreas acima).**

**Observação:** As áreas parciais listadas são aproximações compatíveis com a planta-padrão (Plantas/Planta Baixa/Layout/Cortes/Fachadas e Planta de Acessibilidade).

Pequenos ajustes dimensionais poderão ocorrer durante a elaboração do projeto executivo para compatibilização arquitetônica e das instalações (elétrica, hidráulica, ar-condicionado, SPDA e prevenção/combate a incêndio), desde que mantida a funcionalidade dos ambientes e o atendimento às normas aplicáveis (MDS, ABNT NBR 9050, NBRs técnicas e ITs do Corpo de Bombeiros).

## **7. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

O levantamento de mercado para estimativa do custo de implantação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS foi realizado com base em projetos similares e em orçamento técnico elaborado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, por meio da Arquiteta Jordana Costa (CREA 5069477902), constante no Anexo 2 – Orçamento Estimativo.

A planilha orçamentária oficial, elaborada segundo o Boletim Referencial de Custos CDHU 197 (Fev/2025) com BDI de 26,85%, indica um custo total estimado de R\$ 799.779,35 para a construção do CREAS em conformidade com a



planta padrão do MDS, que prevê área construída de 238,40 m<sup>2</sup>, em terreno de 15 m × 30 m (450 m<sup>2</sup>). O valor encontra-se detalhado em quatro páginas contendo itens de serviços preliminares, fundação, estrutura, alvenaria, cobertura, instalações elétricas e hidráulicas, esquadrias, acabamentos, acessibilidade, paisagismo, climatização e limpeza final.

A modalidade Built to Suit (BTS) foi eleita como a solução mais adequada, pois permite que o imóvel seja construído sob especificações técnicas definidas pela Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS), atendendo integralmente às diretrizes do Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome (MDS). Além disso, a modalidade BTS evita desembolso imediato para execução de obra pública, uma vez que os custos de construção são amortizados ao longo do prazo contratual, conforme previsto na Lei Municipal nº 2.580/2025, garantindo economicidade e previsibilidade orçamentária.

A análise técnica indica que não há oferta local de imóveis prontos que atendam às especificações exigidas para unidades de Média Complexidade (CREAS), especialmente no que se refere à acessibilidade, sigilo dos atendimentos, ventilação, infraestrutura elétrica, hidráulica e de climatização, bem como aos requisitos de segurança e proteção institucional. O levantamento de mercado confirma, portanto, a necessidade de construção sob medida.

## **8. ESTIMATIVA DE CUSTOS**

O orçamento de referência para construção do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS foi elaborado pela Arquiteta Jordana Costa (CREA 5069477902), vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, tendo como base as plantas modelo do Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome (MDS) e o Boletim Referencial de Custos CDHU nº 197 – Fev/2025, com aplicação de BDI de 26,85% e data-base agosto/2025.

O levantamento orçamentário contempla a execução completa da edificação com área total construída de 238,40 m<sup>2</sup> e resultou no valor global estimado de R\$ 799.779,35 (setecentos e noventa e nove mil, setecentos e setenta e nove reais e trinta e cinco centavos), conforme planilha orçamentária detalhada constante no Anexo 2.

### **8.1 Observações técnicas do responsável pelo orçamento**

O responsável técnico apresentou as seguintes considerações, que deverão ser observadas na etapa de elaboração do projeto executivo e durante a execução da obra BTS:

- **Movimentação de terra:** Não há previsão de serviços de aterro, compactação, remoção ou regularização de solo. Esses itens dependerão da avaliação do terreno a ser selecionado para implantação do CREAS, considerando cotas, declividade e condições de drenagem.
- **Piso externo:** O orçamento não inclui a execução de elementos externos como calçadas, paisagismo, pavimentação (incluindo piso intertravado ou concreto desempenado) e demais intervenções no entorno imediato da edificação. Tais componentes deverão ser definidos somente após a escolha do terreno e sua



análise urbanística, considerando as exigências municipais de acessibilidade e circulação, de forma a garantir compatibilidade com o projeto arquitetônico e a infraestrutura existente.

- **Acessibilidade externa:** Embora a planta-padrão preveja rampa de acesso com inclinação de 1,6% (conforme indicado na Planta de Acessibilidade), será necessário detalhar no projeto executivo itens complementares de acessibilidade, como piso tátil direcional e de alerta, instalação de guarda-corpo e corrimãos, além de ajustes específicos decorrentes da cota final do terreno. Todos esses elementos deverão estar em conformidade com os requisitos da ABNT NBR 9050, assegurando condições adequadas de circulação e acesso ao equipamento.
- **Instalações especiais:** O orçamento não contempla a execução de instalações especiais, incluindo o Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), a infraestrutura de rede lógica e dados (CAT6 ou superior), os pontos de telefonia e internet e eventuais ampliações no cabeamento estruturado. Esses sistemas deverão ser detalhados e incorporados na fase de projeto executivo, considerando as necessidades operacionais do CREAS e as normas técnicas pertinentes.
- **Mobiliário fixo:** não contemplado neste orçamento.
- **Muros e posicionamento da edificação:** A planta-padrão apresenta apenas o gradil frontal, não estando previstas no orçamento as execuções de muros laterais ou posteriores. A necessidade desses elementos dependerá das características do terreno selecionado.

Essas ressalvas reforçam que o valor apresentado representa uma estimativa de referência, passível de ajustes quantitativos e de composições unitárias após a definição do terreno e compatibilização de projetos.

## **9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução proposta consiste na locação de imóvel sob medida, na modalidade Built to Suit (BTS), destinado à implantação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, conforme os padrões arquitetônicos, funcionais e normativos estabelecidos pelo Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome (MDS) para unidades de Média Complexidade.

A definição dessa alternativa decorre do diagnóstico situacional que revelou a inexistência de uma unidade CREAS no município e a inadequação estrutural dos espaços atualmente utilizados pela SMADS para a execução de atendimentos especializados. Constatou-se, ainda, a ausência de condições adequadas de sigilo, acessibilidade e segurança para o desenvolvimento das ações do PAEFI e das Medidas Socioeducativas em Meio Aberto (LA/PSC), somada à urgência administrativa e judicial para implantação do equipamento. Além disso, identificou-se a necessidade de que o CREAS esteja localizado em área central do município, em razão da articulação permanente com o Sistema de Garantia de Direitos, o que reforça a escolha pela solução proposta.

O modelo Built to Suit apresenta-se como a solução mais eficiente e vantajosa para o Município de Iguape, pois:

- Garante adequação integral do espaço às exigências do MDS, incluindo ambientes sigilosos, acessíveis e tecnicamente dimensionados para atendimentos de Média Complexidade;



- Elimina custos imediatos com construção própria, permitindo o pagamento parcelado ao longo do prazo contratual;
- Evita despesas com licenciamento e obras complementares, que recaem sobre o proponente privado;
- Assegura previsibilidade financeira, com valor mensal fixo e controle de reajustes contratuais;
- Permite reversão do imóvel ao Município ao final da vigência, conforme a Lei Municipal nº 2.580/2025;
- Reduz o tempo de implantação da unidade, viabilizando o início do funcionamento em menor prazo.

A edificação a ser construída seguirá fielmente as especificações técnicas detalhadas neste ETP e seus anexos, incluindo os requisitos de acessibilidade, climatização, infraestrutura elétrica, hidráulica, lógica e segurança, garantindo ambientes adequados para acolhimento, estudos de caso, atendimentos sigilosos, reuniões intersetoriais e ações socioeducativas.

O orçamento estimativo constante no Anexo 2 servirá de referência para o Chamamento Público para Prospecção de Mercado, etapa necessária para identificar interessados em construir e locar o imóvel conforme a planta-padrão CREAS e demais exigências técnicas.

Com a conclusão do processo, o Município contará com um CREAS estruturado, moderno e acessível, capaz de atender com qualidade às famílias e indivíduos em situação de violação de direitos, fortalecendo a rede de proteção social especial de Média Complexidade e garantindo a efetivação das políticas socioassistenciais no território.

## **10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO**

Considerando a natureza do objeto e a especificidade técnica da solução proposta, não será possível o parcelamento da contratação, visto tratar-se de locação sob medida (Built to Suit) de imóvel único, a ser construído conforme projeto e especificações integradas.

A execução fragmentada do objeto inviabilizaria a padronização do projeto, o cumprimento das normas de acessibilidade e segurança, além de comprometer a responsabilidade técnica e a integridade do contrato, que deve abranger todas as etapas da obra e da locação em um único instrumento jurídico.

Dessa forma, a solução deverá ser contratada de forma global, garantindo unidade de gestão, economicidade e conformidade com a Lei Municipal nº 2.580/2025 e a Lei Federal nº 14.133/2021.

## **11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

- **Resultado 1:** Locação de um imóvel sob medida para funcionamento do **Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS**, com infraestrutura adequada, acessível e construída conforme o padrão arquitetônico do MDS, garantindo condições ideais para execução dos serviços da Proteção Social Especial de Média Complexidade, especialmente o PAEFI e as Medidas Socioeducativas em Meio Aberto (LA/PSC).



- **Resultado 2:** Ampliação da capacidade de atendimento da rede socioassistencial, com incremento estimado na quantidade e qualidade dos atendimentos especializados, assegurando acolhimento qualificado às famílias e indivíduos em situação de violação de direitos provenientes das diversas regiões do município, especialmente do território central e bairros adjacentes.
- **Resultado 3:** Fortalecimento da Proteção Social Especial no município, garantindo resposta adequada e tempestiva às situações de violência, negligência, abandono, violações de direitos e demais atendimentos que compõem a Média Complexidade, promovendo articulação permanente com o Sistema de Garantia de Direitos e contribuindo para a redução de riscos sociais e pessoais.
- **Resultado 4:** Reversão do imóvel ao patrimônio público municipal ao término do contrato, assegurando a continuidade dos serviços socioassistenciais especializados e ampliando o patrimônio público sem oneração imediata do erário, conforme previsto na Lei Municipal nº 2.580/2025.
- **Resultado 5:** Adequação integral da unidade às normas técnicas de acessibilidade, segurança e eficiência, atendendo aos requisitos da ABNT NBR 9050, às Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros (ITs), às normas de instalações prediais e às diretrizes do MDS, promovendo sustentabilidade, segurança institucional e uso racional de recursos públicos.

## **12. PROVIDÊNCIAS PRÉ-CONTRATO**

A demanda será acompanhada pelo corpo técnico da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS), com apoio da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras e da Procuradoria Jurídica do Município, que adotarão as providências necessárias para o sucesso da contratação, incluindo análise técnica das propostas, verificação de conformidade com as plantas modelo do MDS, e diligências complementares destinadas a assegurar a qualidade e a viabilidade do empreendimento.

Previamente à definição da forma de contratação, será realizado Chamamento Público para Prospecção de Mercado, com o objetivo de identificar imóveis ou proponentes elegíveis que atendam integralmente às especificações técnicas deste ETP.

Essa etapa é considerada boa prática de gestão pública, pois amplia o universo de possíveis locadores e construtores, garantindo isonomia, transparência e competitividade no processo de seleção. O edital de chamamento deverá conter todas as informações necessárias para a elaboração das propostas, incluindo descrição do objeto, requisitos técnicos, condições de entrega, critérios de avaliação e obrigações contratuais essenciais, conforme o detalhamento exposto neste estudo.



### **13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS**

Não há necessidade de contratações correlatas para a viabilidade e execução desta demanda, uma vez que o objeto compreende contratação única e integrada, englobando todas as etapas de construção, adequação e locação sob medida do imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.

Eventuais despesas acessórias, como mobiliário, serão objeto de processos administrativos próprios e independentes, sem vínculo direto com a presente contratação.

### **14. IMPACTOS AMBIENTAIS E MITIGAÇÃO**

Considerando que se trata de locação de imóvel sob medida (Built to Suit), não são previstos impactos ambientais significativos decorrentes da implantação do empreendimento.

Recomenda-se, contudo, que sejam rigorosamente observadas as legislações ambientais vigentes, especialmente no que se refere à ausência de áreas de preservação permanente (APP), desmatamento irregular, supressão de vegetação nativa, e inexistência de autos de infração ou pendências ambientais sobre o terreno selecionado.

Durante a execução do projeto e da obra, deverão ser adotadas boas práticas de gestão ambiental, como a destinação adequada de resíduos, o controle de ruídos e poeira, e o uso racional de recursos hídricos e energéticos, em conformidade com as normas municipais, estaduais e federais aplicáveis.

### **15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO**

Após a análise detalhada de todos os elementos técnicos, administrativos e legais envolvidos, conclui-se que a locação de imóvel na modalidade Built to Suit (BTS) para a instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS representa a solução mais vantajosa e eficiente para a Administração Pública Municipal.

A adoção da modalidade BTS possibilita o atendimento integral às especificações técnicas fornecidas pela Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS) e aos padrões arquitetônicos estabelecidos pelo Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome (MDS), sem gerar desembolso imediato ao erário, uma vez que os custos de construção e adequação do imóvel serão amortizados ao longo do prazo contratual, conforme previsto na legislação municipal.

O futuro locador será responsável pela construção ou adaptação do imóvel de acordo com as exigências estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar, garantindo condições adequadas de acessibilidade, sigilo, segurança, conforto e funcionalidade — requisitos essenciais para a adequada execução dos serviços da Proteção Social Especial de Média Complexidade, especialmente o PAEFI e as Medidas Socioeducativas em Meio Aberto (LA/PSC).

Antes da formalização da contratação, será realizado Chamamento Público para Prospecção de Mercado, com o objetivo de identificar proponentes capazes de atender às necessidades específicas da Administração. Tal procedimento



**GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE**  
Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul  
Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social



assegura maior competitividade, transparência, economicidade e isonomia, ampliando o universo de interessados e permitindo a seleção da proposta mais vantajosa.

Diante disso, a contratação do imóvel sob medida na modalidade Built to Suit (BTS) demonstra-se tecnicamente justificada e economicamente vantajosa, atendendo plenamente ao interesse público e ao princípio da eficiência administrativa, com amparo na Lei Federal nº 14.133/2021 e na Lei Municipal nº 2.580, de 14 de março de 2025.

**Iguape, 16 de janeiro de 2026.**

**ASSINATURA:**

Samuel Roberto Dias Martins

Assessor II

Secretaria Municipal de Assistência a Desenvolvimento Social

Município de Iguape/SP

**ANEXOS:**

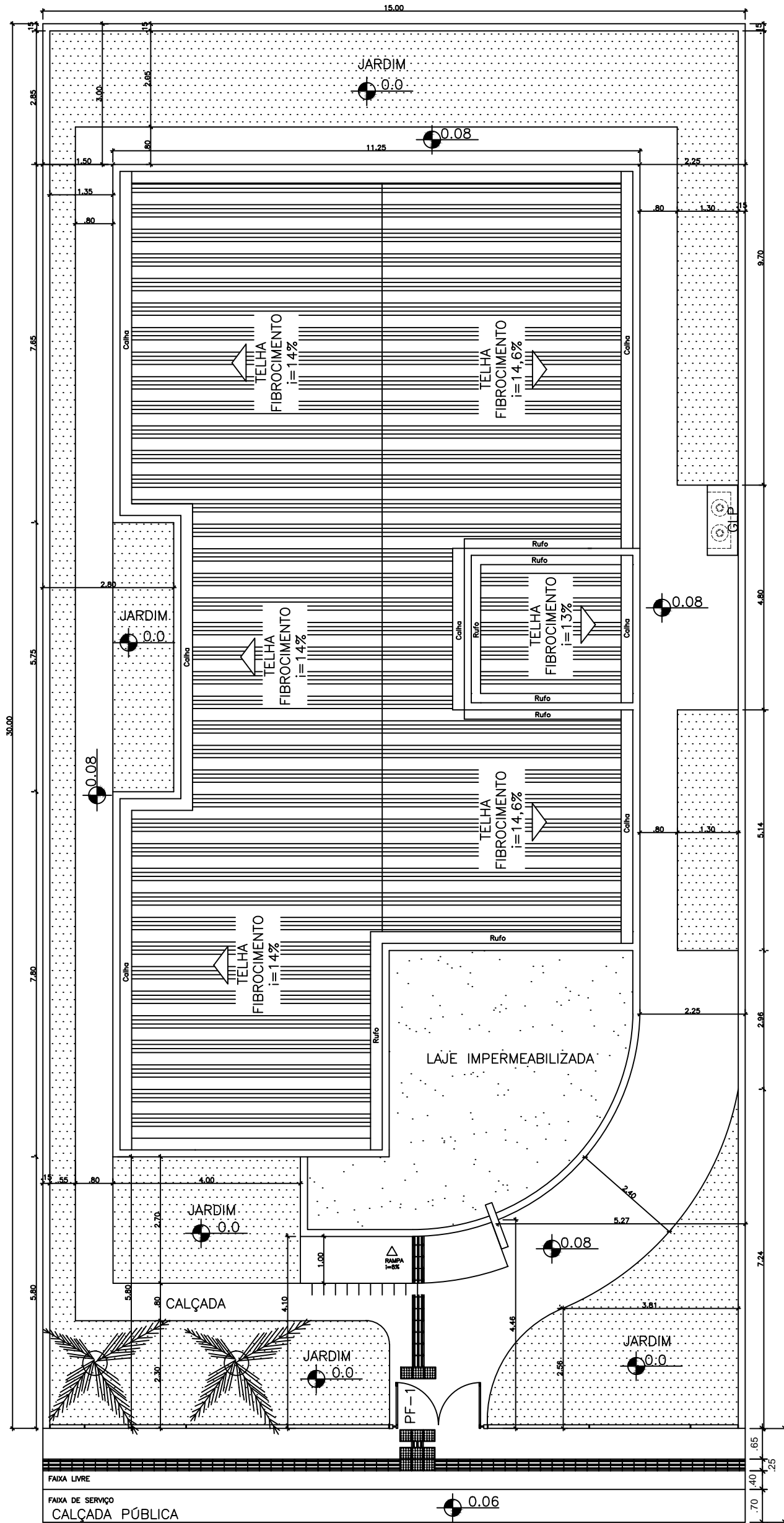
1 – Plantas modelo do MDS

3 – Orçamento estimativo elaborado pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura Urbana



# **ANEXO I**

## **Plantas Modelo do MDS**

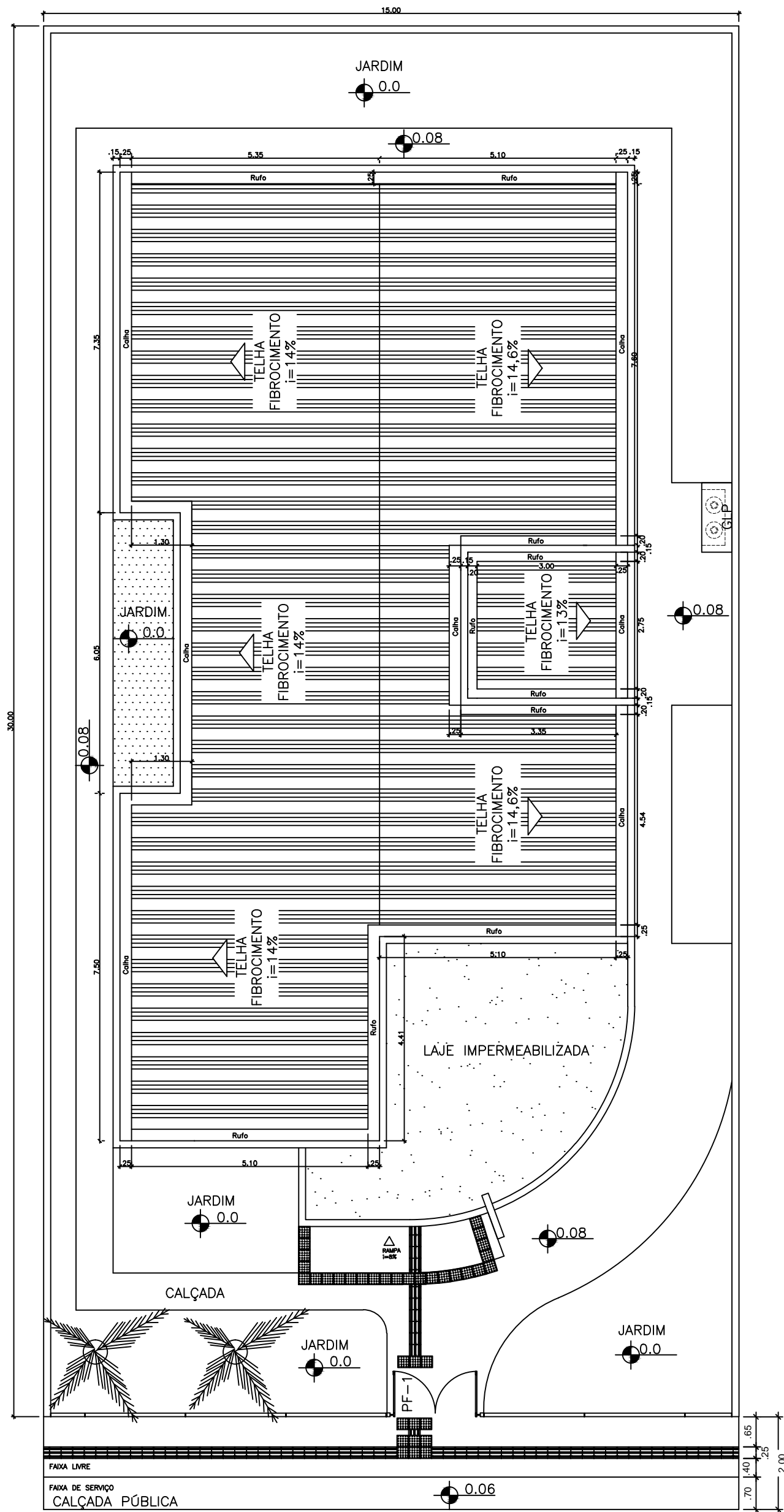


**MINISTÉRIO DA CIDADANIA**

PROJETO ARQUITETÔNICO - CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS - 80 CASOS  
 PLANTA DE COBERTURA - ESC 1/100

ÁREA CONSTRUÍDA: 238,40m<sup>2</sup>

DIMENSÃO DO TERRENO: 15m X 30m = 450m<sup>2</sup>



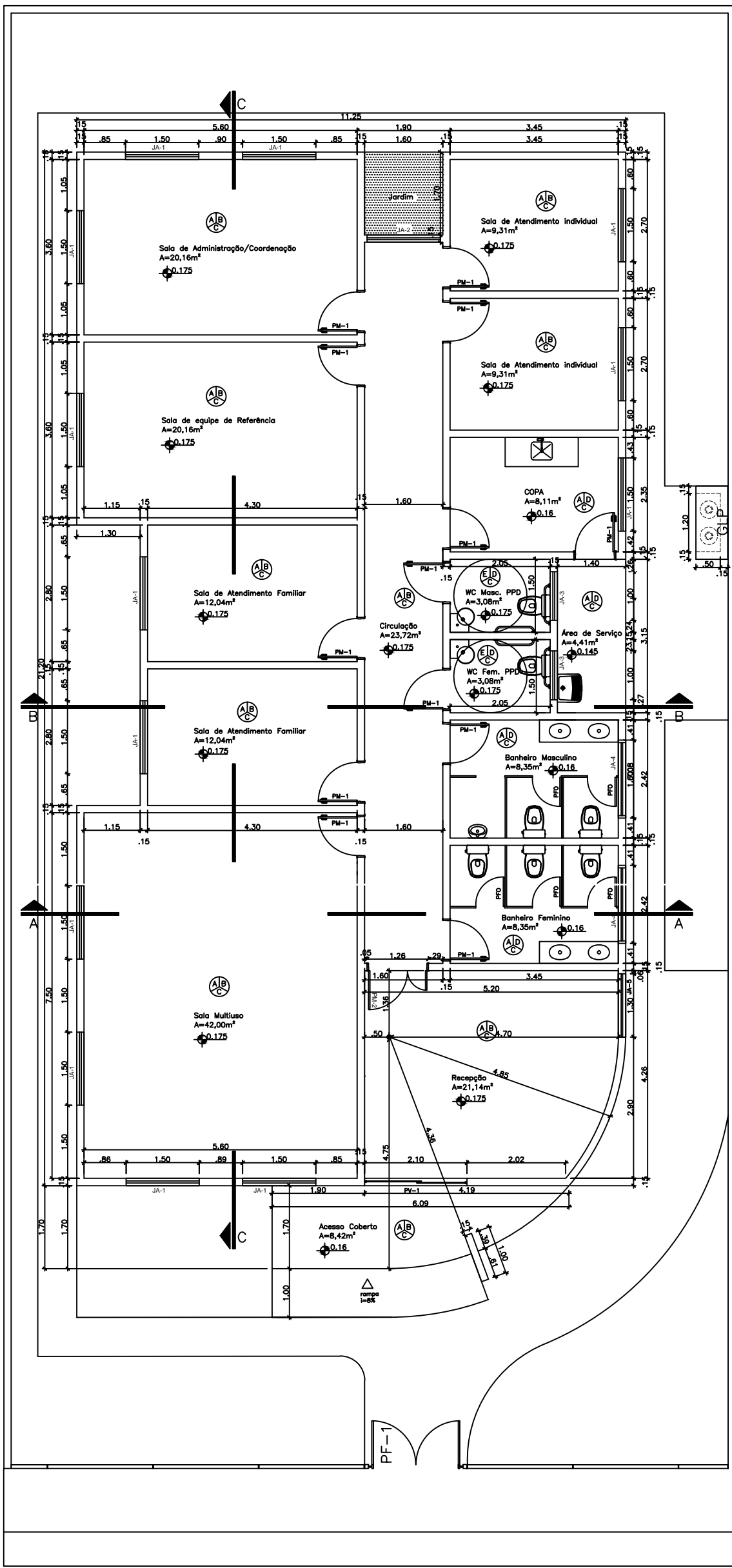
**MINISTÉRIO DA CIDADANIA**

PROJETO ARQUITETÔNICO - CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS - 80 CASOS

PLANTA DE LOCAÇÃO - ESC 1/100

ÁREA CONSTRUÍDA: 238,40m<sup>2</sup>

DIMENSÃO DO TERRENO: 15m X 30m = 450m<sup>2</sup>

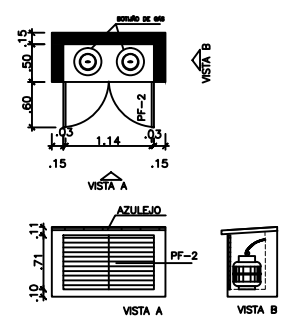


QUADRO DE ABERTURAS					
ABERTURA	LARGURA(m)	ALTURA(m)	PICTORIAL(m)	MATERIAL	QUANTIDADE
PV-1	2,10	2,20		PORTA DE VIDRO	1
PM-1	0,80	2,10		PORTA DE MADEIRA	13
PM-2	1,20	2,10		PORTA DE MADEIRA	1
PFD	0,60	1,80		PORTA DE FÓRMICA	5
PF-1	1,80	1,72		PORTÃO DE FERRO	1
PF-2	1,20	0,71		PORTA DE FERRO	1
JA-1	1,50	1,20	0,90	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO	13
JA-2	1,50	1,90	0,20	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO	1
JA-3	1,00	0,40	1,70	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO	2
JA-4	1,80	0,40	1,70	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO	2
JA-5	1,30	1,90	0,20	JANELA DE ALUMÍNIO E VIDRO	1

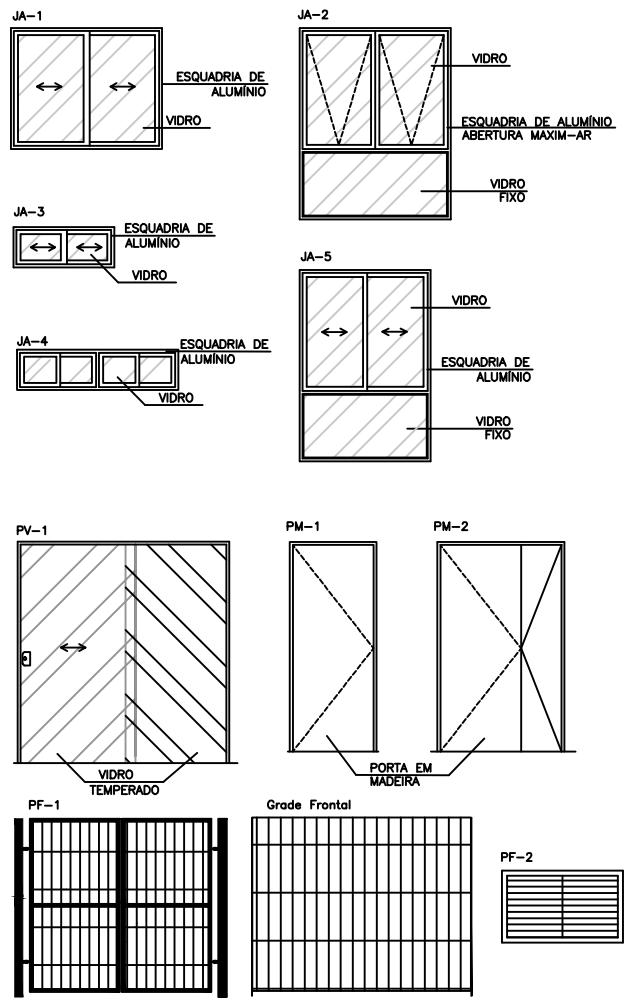
LEGENDA

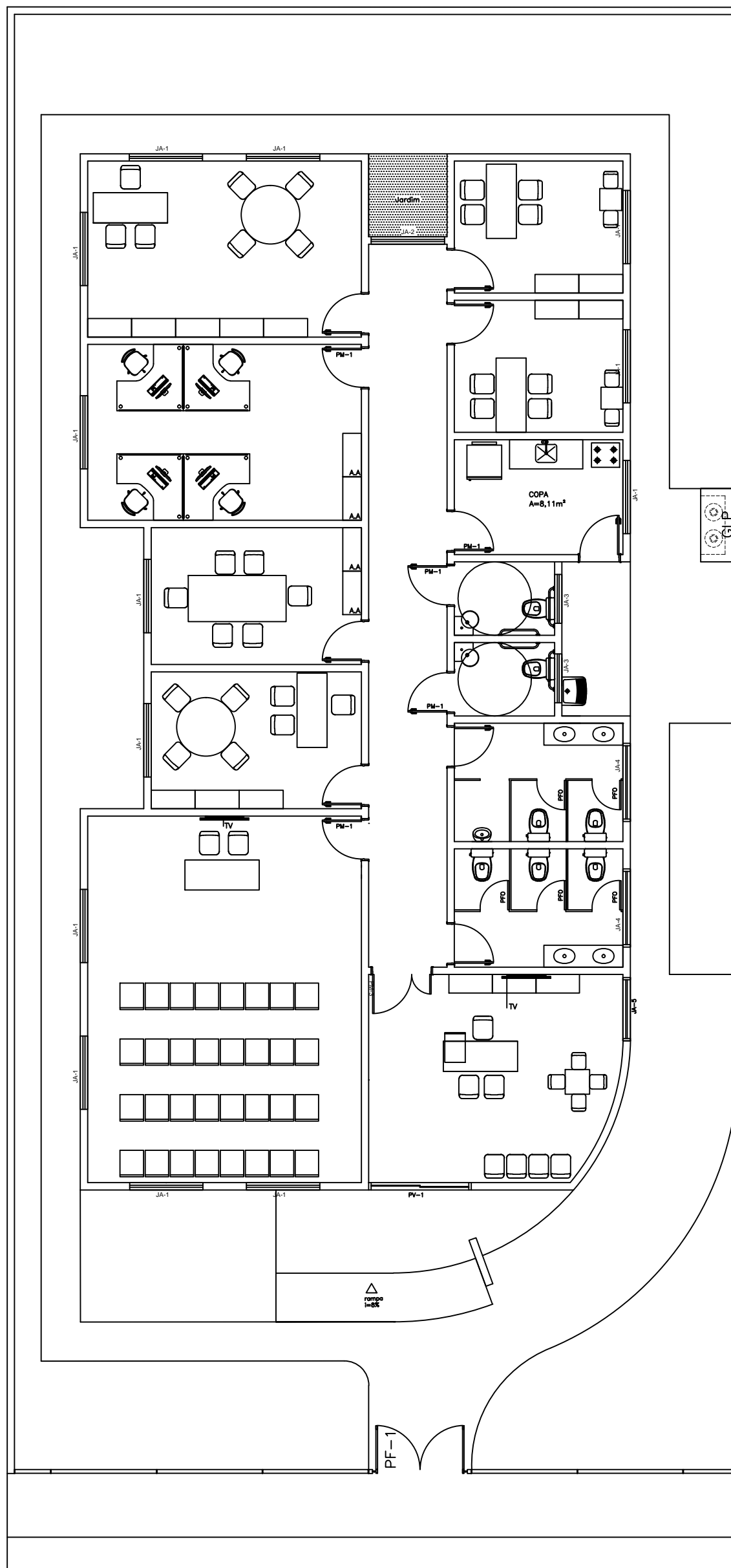
- PISO
- PARPEDE
- JARDIM
- A - CERÂMICA 30cmX30cm, P1-4
- B - PINTURA COM TINTA ACRÍLICA
- C - PINTURA COM TINTA PVA, BRANCO NEVE
- D - AZULEJO 15cmX15cm
- E - CERÂMICA ANTIDERRAPANTE 30x30cm

DETALHE ABRIGO GLP



DETALHE DE ESQUADRIAS



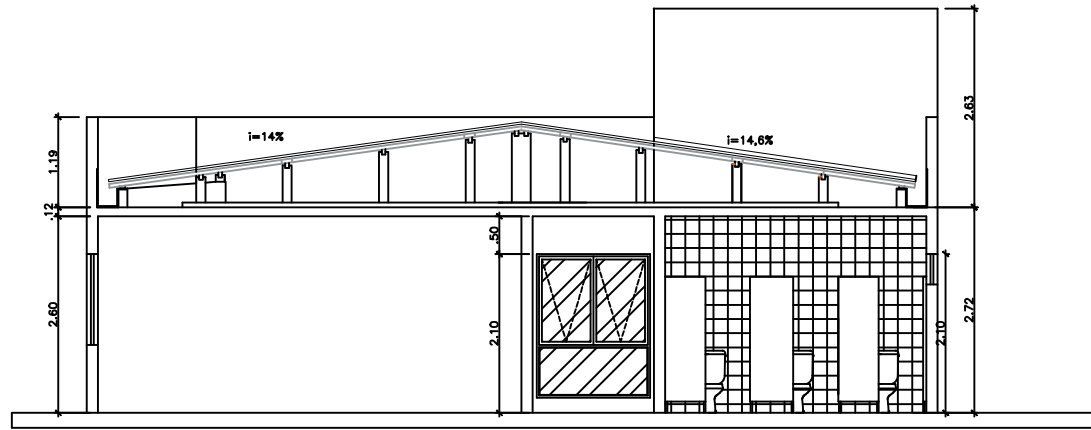


## MINISTÉRIO DA CIDADANIA

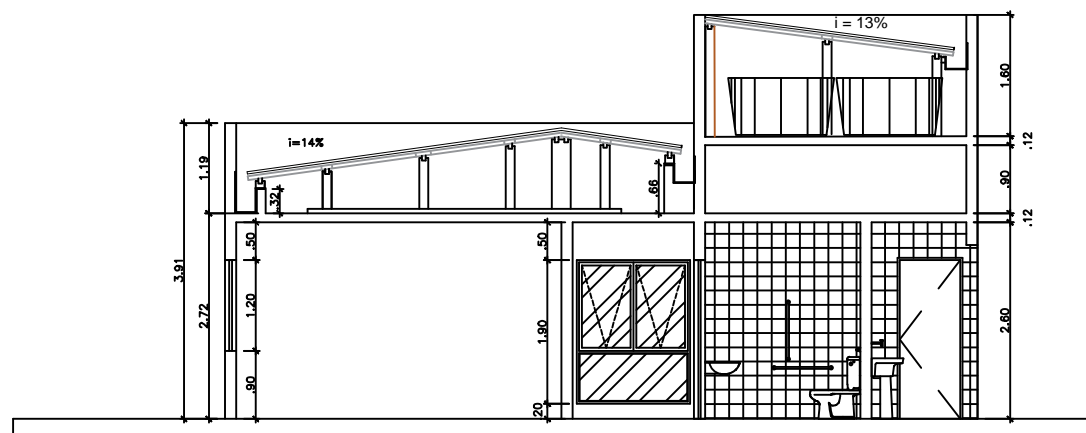
PROJETO ARQUITETÔNICO - CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS - 80 CASOS  
 PLANTA LAYOUT - ESC 1/100

ÁREA CONSTRUÍDA: 238,40m<sup>2</sup>

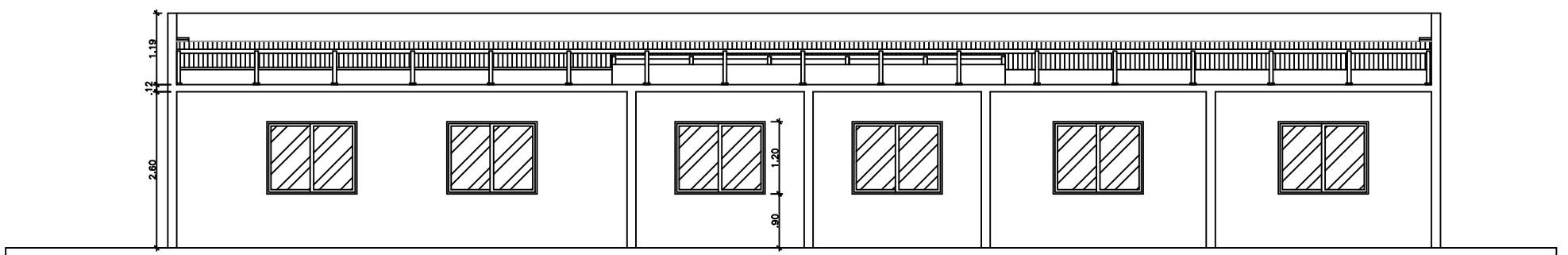
DIMENSÃO DO TERRENO: 15m X 30m = 450m<sup>2</sup>



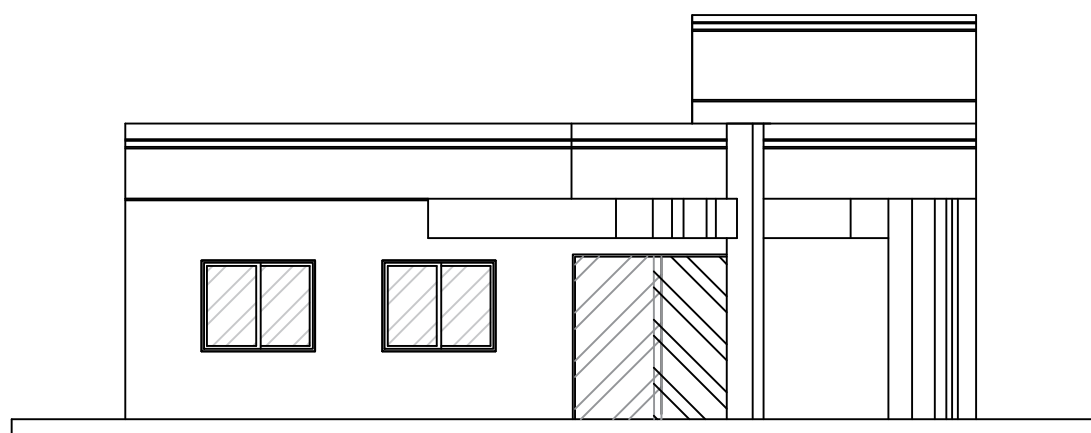
CORTE A-A



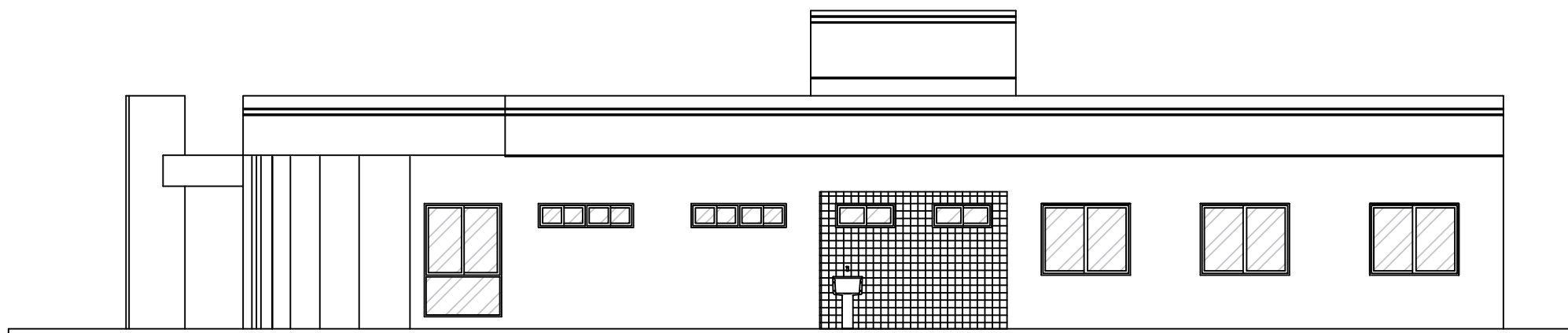
CORTE B-B



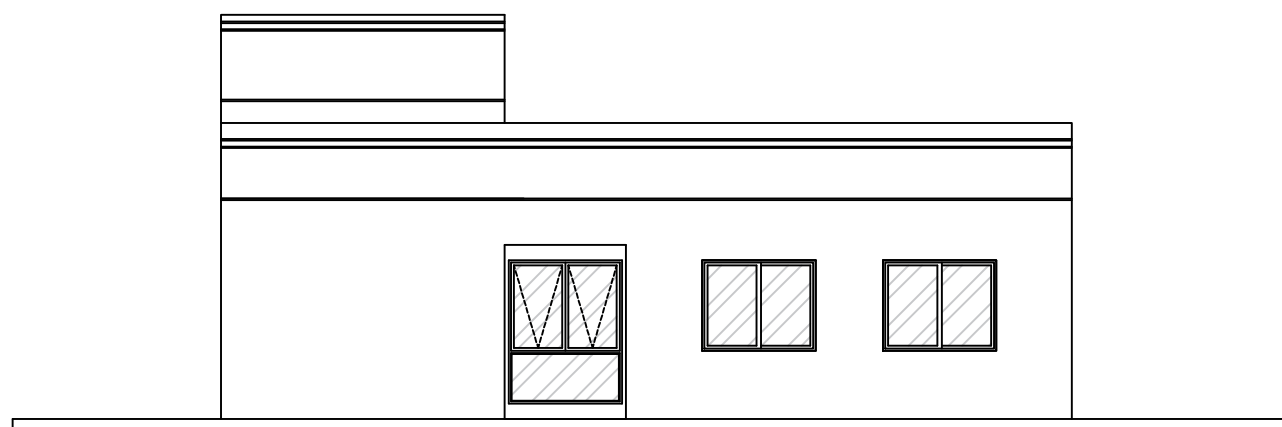
CORTE C-C



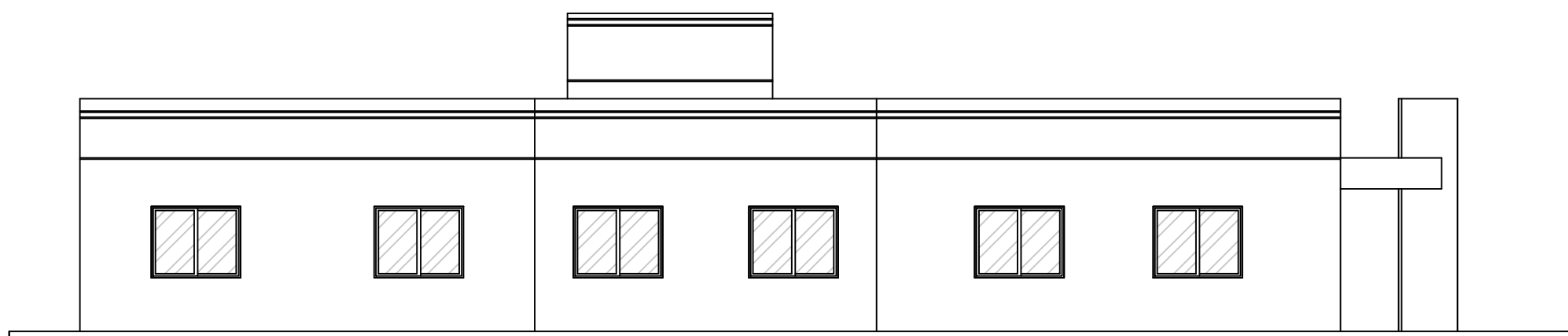
FACHADA FRONTAL



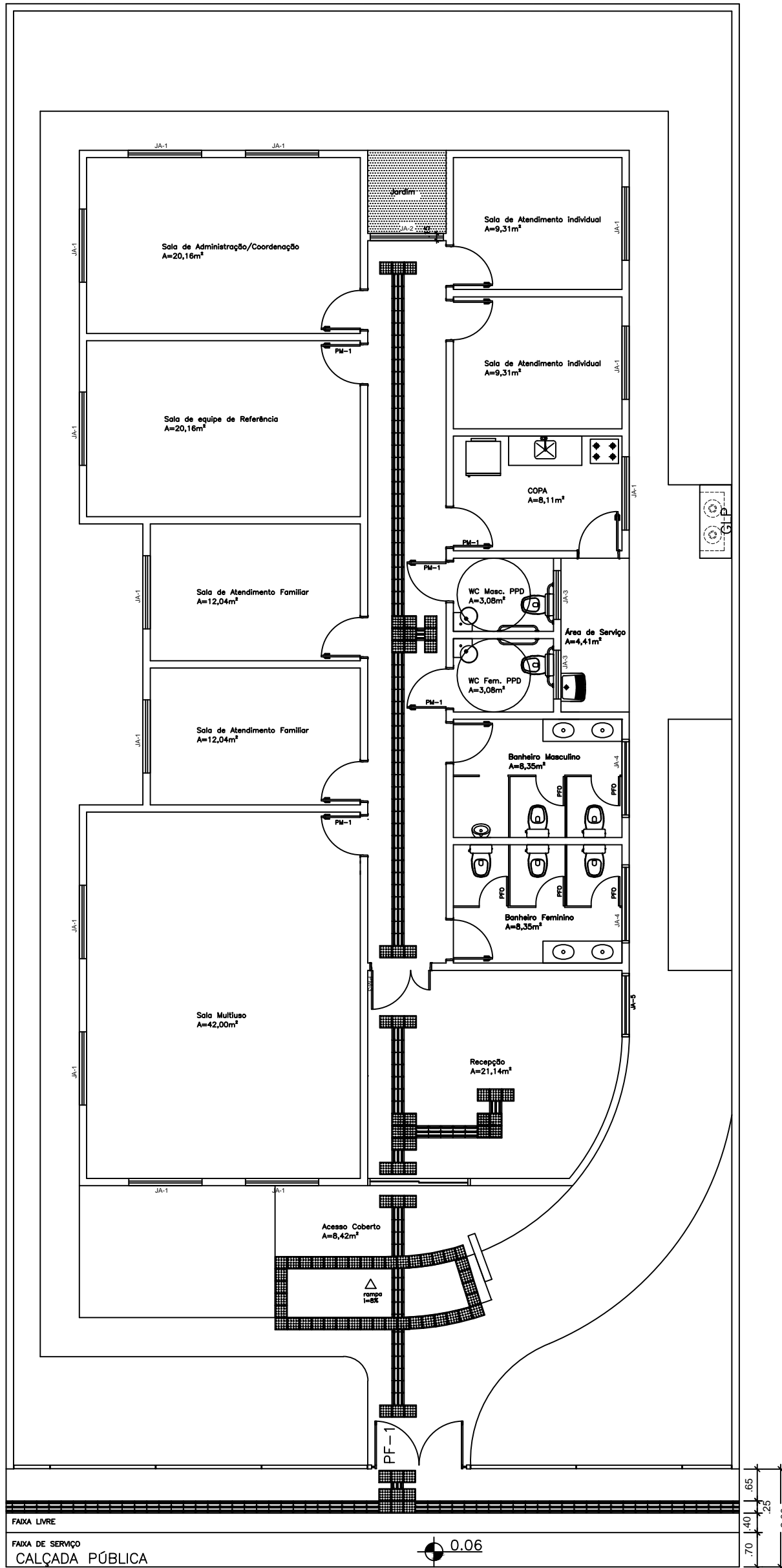
FACHADA LATERAL DIREITA



FACHADA POSTERIOR



FACHADA LATERAL ESQUERDA

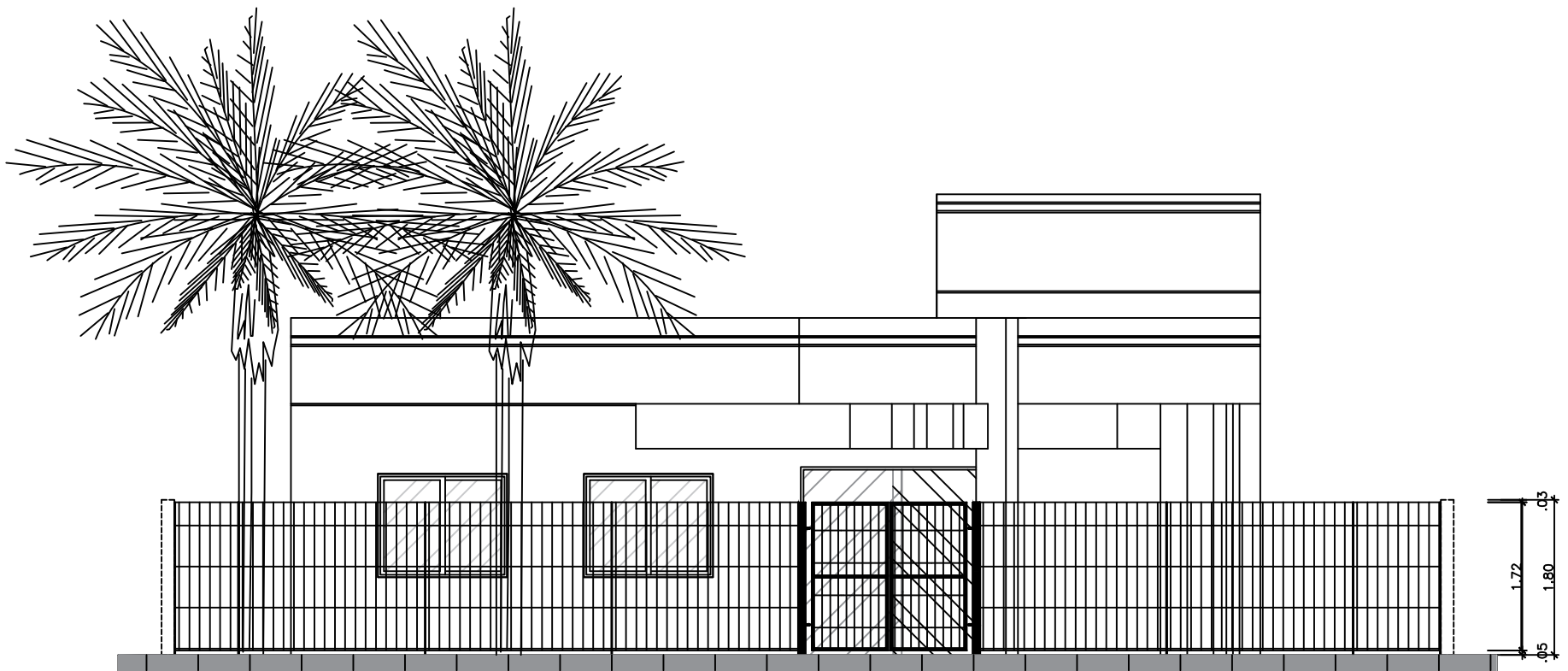


**MINISTÉRIO DA CIDADANIA**

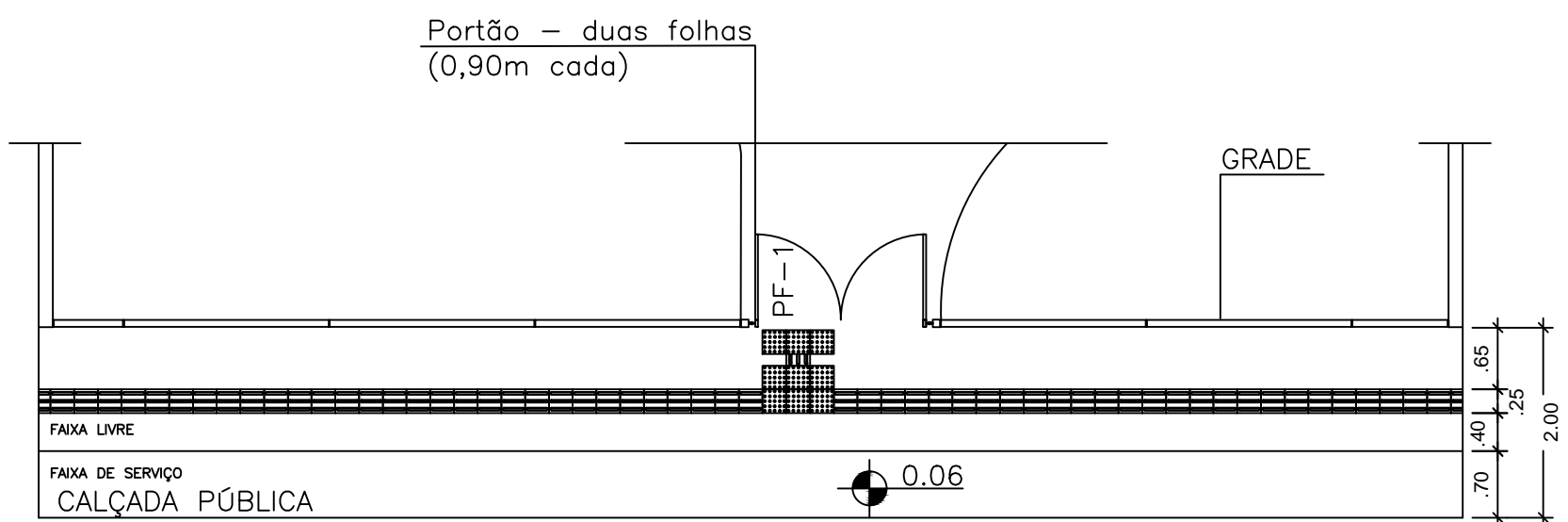
PROJETO ARQUITETÔNICO - CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS - 80 CASOS  
 PLANTA ACESSIBILIDADE - ESC 1/100

ÁREA CONSTRUÍDA: 238,40m<sup>2</sup>

DIMENSÃO DO TERRENO: 15m X 30m = 450m<sup>2</sup>



DETALHE GRADE E PORTÃO FRONTAL



CREAS - DETALHE GRADE E PORTÃO FRONTAL  
esc. 1:50



# **ANEXO II**

## **Orçamento estimativo elaborado pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura Urbana**



# GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul

OBRA : CREAS - CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – Iguape/SP

LOCAL: IGUAPE/SP



## PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

Versão:

CDHU 199

Data Base:

AGO/25

BDI =

26,85%

ITEM	FONTE	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UND	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO R\$	PREÇO UNITÁRIO R\$ (C/BDI)	PREÇO TOTAL R\$
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES</b>								
1.1	CDHU 199	02.08.020	Placa de identificação para obra	M2	6,00	R\$ 893,85	R\$ 1.133,85	R\$ 6.803,10
1.2	CDHU 199	02.01.021	Construção provisória em madeira - fornecimento e montagem	M2	30,00	R\$ 563,29	R\$ 714,53	R\$ 21.435,90
1.3	CDHU 199	02.03.120	Tapume fixo para fechamento de áreas, com portão	M2	37,50	R\$ 108,70	R\$ 137,89	R\$ 5.170,88
1.4	CDHU 199	28.20.070	Ferragem para portão de tapume	CJ	1,00	R\$ 812,09	R\$ 1.030,14	R\$ 1.030,14
<b>FUNDAÇÃO / ESTRUTURA</b>								
2.1	CDHU 199	02.09.030	Limpeza manual do terreno, inclusive troncos até 5 cm de diâmetro, com caminhão à disposição dentro da obra, até o raio de 1 km	M2	450,00	R\$ 8,05	R\$ 10,21	R\$ 4.594,50
2.2	CDHU 199	12.01.021	Broca em concreto armado diâmetro de 20 cm - completa	M	72,00	R\$ 66,36	R\$ 84,18	R\$ 6.060,96
2.3	CDHU 199	06.01.020	Escavação manual em solo de 1ª e 2ª categoria em campo aberto	M3	12,46	R\$ 51,10	R\$ 64,82	R\$ 807,66
2.4	CDHU 199	09.01.020	Forma em madeira comum para fundação	M2	125,84	R\$ 103,63	R\$ 131,45	R\$ 16.541,67
2.5	CDHU 199	10.01.040	Armadura em barra de aço CA-50 (A ou B) fyk = 500 MPa	KG	872,36	R\$ 9,86	R\$ 12,51	R\$ 10.913,22
2.6	CDHU 199	11.01.190	Concreto usinado, fck = 40 MPa	M3	12,46	R\$ 590,77	R\$ 749,39	R\$ 9.337,40
2.7	CDHU 199	11.16.040	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em fundação	M3	12,46	R\$ 172,38	R\$ 218,66	R\$ 2.724,50
2.8	CDHU 199	32.16.030	Impermeabilização em membrana de asfalto modificado com elastômeros, na cor preta	M2	119,51	R\$ 58,28	R\$ 73,93	R\$ 8.835,37
<b>ALVENARIA</b>								
<b>PILARES</b>								
3.1.1	CDHU 199	09.01.030	Forma em madeira comum para estrutura	M2	37,80	R\$ 256,95	R\$ 325,94	R\$ 12.320,53
3.1.2	CDHU 199	10.01.040	Armadura em barra de aço CA-50 (A ou B) fyk = 500 MPa	KG	330,75	R\$ 9,86	R\$ 12,51	R\$ 4.137,68
3.1.3	CDHU 199	11.01.100	Concreto usinado, fck = 20 MPa	M3	4,86	R\$ 489,05	R\$ 620,36	R\$ 3.014,95
3.1.4	CDHU 199	11.16.060	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em estrutura	M3	4,86	R\$ 119,07	R\$ 151,04	R\$ 734,05
<b>PAREDES</b>								
3.2.1	CDHU 199	14.04.210	Alvenaria de bloco cerâmico de vedação de 14 cm	M2	500,15	R\$ 83,41	R\$ 105,81	R\$ 52.920,87
<b>VIGAS</b>								
3.3.1	CDHU 199	09.01.030	Forma em madeira comum para estrutura	M2	123,39	R\$ 256,95	R\$ 325,94	R\$ 40.217,74
3.3.2	CDHU 199	10.01.040	Armadura em barra de aço CA-50 (A ou B) fyk = 500 MPa	KG	647,81	R\$ 9,86	R\$ 12,51	R\$ 8.104,10
3.3.3	CDHU 199	11.01.100	Concreto usinado, fck = 20 MPa	M3	9,25	R\$ 489,05	R\$ 620,36	R\$ 5.738,33
3.3.4	CDHU 199	11.16.060	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em estrutura	M3	9,25	R\$ 119,07	R\$ 151,04	R\$ 1.397,12
3.3.5	CDHU 199	09.01.160	Desmontagem de forma em madeira para estrutura de vigas, com tábuas	M2	123,39	R\$ 8,30	R\$ 10,53	R\$ 1.299,30
<b>PILAR DA FACHADA</b>								
3.4.1	CDHU 199	09.01.020	Forma em madeira comum para fundação	M2	1,08	R\$ 103,63	R\$ 131,45	R\$ 141,97
3.4.2	CDHU 199	10.01.040	Armadura em barra de aço CA-50 (A ou B) fyk = 500 MPa	KG	9,45	R\$ 9,86	R\$ 12,51	R\$ 118,22
3.4.3	CDHU 199	11.01.190	Concreto usinado, fck = 40 MPa	M3	0,14	R\$ 590,77	R\$ 749,39	R\$ 104,91
3.4.4	CDHU 199	11.16.040	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em fundação	M3	0,14	R\$ 172,38	R\$ 218,66	R\$ 30,61
3.4.5	CDHU 198	14.04.210	Alvenaria de bloco cerâmico de vedação de 14 cm	M2	2,73	R\$ 83,41	R\$ 105,81	R\$ 288,86
3.4.6	CDHU 199	09.01.160	Desmontagem de forma em madeira para estrutura de vigas, com tábuas	M2	1,08	R\$ 8,30	R\$ 10,53	R\$ 11,37
<b>LAJE</b>								
4.1	CDHU 199	13.01.130	Laje pré-fabricada mista vigota treliçada/lajota cerâmica - LT 12 (8+4) e capa com concreto de 25 MPa	M2	249,27	R\$ 154,46	R\$ 195,93	R\$ 48.839,47
4.2	CDHU 199	10.02.020	Armadura em tela soldada de aço	KG	368,92	R\$ 10,08	R\$ 12,79	R\$ 4.718,49

4.3	CDHU 199	11.01.100	Concreto usinado, fck = 20 MPa	M3	12,46	R\$ 489,05	R\$ 620,36	R\$ 7.729,69
4.4	CDHU 199	11.16.060	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em estrutura	M3	12,46	R\$ 119,07	R\$ 151,04	R\$ 1.881,96
4.5	CDHU 199	32.17.040	Impermeabilização em argamassa polimérica com reforço em tela poliéster para pressão hidrostática positiva	M2	29,56	R\$ 35,66	R\$ 45,23	R\$ 1.337,00
5	<b>RAMPA</b>							
5.1	CDHU 199	10.02.020	Armadura em tela soldada de aço	KG	0,57	R\$ 10,08	R\$ 12,79	R\$ 7,29
5.2	CDHU 199	11.01.100	Concreto usinado, fck = 20 MPa	M3	0,39	R\$ 489,05	R\$ 620,36	R\$ 241,94
5.3	CDHU 199	11.16.060	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em estrutura	M3	0,39	R\$ 119,07	R\$ 151,04	R\$ 58,91
6	<b>ELÉTRICA</b>							
6.1	SIURB	9080003	POSTE DE ENTRADA DE ENERGIA, DUPLO "T" - 7,5M/200DAN	UN	1,00	R\$ 1.425,22	R\$ 1.807,89	R\$ 1.807,89
6.2	CDHU 199	39.21.060	Cabo de cobre flexível de 16 mm², isolamento 0,6/1kV - isolação HEPR 90°C	M	20,00	R\$ 17,85	R\$ 22,64	R\$ 452,80
6.3	CDHU 199	37.03.240	Quadro de distribuição universal de embutir, para disjuntores 56 DIN / 40 Bolt-on - 225 A - sem componentes	UN	4,00	R\$ 1.113,71	R\$ 1.412,74	R\$ 5.650,96
6.4	CDHU 199	37.13.600	Disjuntor termomagnético, unipolar 127/220 V, corrente de 10 A até 30 A	UN	36,00	R\$ 33,09	R\$ 41,97	R\$ 1.510,92
6.5	CDHU 199	38.19.040	Eletroduto de PVC corrugado flexível leve, diâmetro externo de 32 mm	M	397,33	R\$ 19,67	R\$ 24,95	R\$ 9.913,38
6.6	CDHU 199	39.02.016	Cabo de cobre de 2,5 mm², isolamento 750 V - isolação em PVC 70°C	M	1.192,00	R\$ 4,49	R\$ 5,70	R\$ 6.794,40
6.7	CDHU 199	39.02.020	Cabo de cobre de 4 mm², isolamento 750 V - isolação em PVC 70°C	M	20,00	R\$ 7,03	R\$ 8,92	R\$ 178,40
6.8	CDHU 199	40.07.040	Caixa em PVC octogonal de 4' x 4'	UN	28,00	R\$ 19,89	R\$ 25,23	R\$ 706,44
6.9	CDHU 199	40.07.010	Caixa em PVC de 4' x 2'	UN	60,00	R\$ 16,10	R\$ 20,42	R\$ 1.225,20
6.10	CDHU 199	40.04.460	Tomada 2P+T de 20 A - 250 V, completa	CJ	18,00	R\$ 29,97	R\$ 38,02	R\$ 684,36
6.11	CDHU 199	40.04.450	Tomada 2P+T de 10 A - 250 V, completa	CJ	26,00	R\$ 27,44	R\$ 34,81	R\$ 905,06
6.12	CDHU 199	40.04.480	Conjunto 1 interruptor simples e 1 tomada 2P+T de 10 A, completo	CJ	4,00	R\$ 41,71	R\$ 52,91	R\$ 211,64
6.13	CDHU 199	40.05.040	Interruptor com 2 teclas simples e placa	CJ	4,00	R\$ 41,26	R\$ 52,34	R\$ 209,36
6.14	CDHU 199	40.05.020	Interruptor com 1 tecla simples e placa	CJ	8,00	R\$ 30,86	R\$ 39,15	R\$ 313,20
6.15	CDHU 199	41.31.040	Luminária LED retangular de sobrepor com difusor translúcido, 4000 K, fluxo luminoso de 3690 a 4800 lm, potência de 35 W a 41 W	UN	24,00	R\$ 355,83	R\$ 451,37	R\$ 10.832,88
6.16	CDHU 199	41.14.430	Luminária quadrada de embutir tipo calha aberta, com refletor e aleta parabólicas em alumínio de alto brilho, para 4 lâmpadas fluorescentes de 14 W/16 W/18 W	UN	4,00	R\$ 192,59	R\$ 244,30	R\$ 977,20
7	<b>HIDRÁULICA</b>							
7.1	CDHU 199	42.05.320	Caixa de inspeção do terra cilíndrica em PVC rígido, diâmetro de 300 mm - h= 400 mm	UN	30,00	R\$ 43,42	R\$ 55,08	R\$ 1.652,40
7.2	CDHU 199	42.05.330	Caixa de inspeção do terra cilíndrica em PVC rígido, diâmetro de 300 mm - h= 600 mm	UN	2,00	R\$ 65,40	R\$ 82,96	R\$ 165,92
7.3	CDHU 199	46.05.020	Tubo PVC rígido, tipo Coletor Esgoto, junta elástica, DN= 100 mm, inclusive conexões	M	2,00	R\$ 43,77	R\$ 55,52	R\$ 111,04
7.4	CDHU 199	46.01.050	Tubo de PVC rígido soldável marrom, DN= 50 mm, (1 1/2"), inclusive conexões	M	30,00	R\$ 50,31	R\$ 63,82	R\$ 1.914,60
7.5	CDHU 199	46.02.010	Tubo de PVC rígido branco, pontas lisas, soldável, linha esgoto série normal, DN= 40 mm, inclusive conexões	M	60,00	R\$ 37,09	R\$ 47,05	R\$ 2.823,00
7.6	CDHU 199	49.05.040	Ralo sifonado em ferro fundido de 150 x 240 x 75 mm, com grelha	UN	30,00	R\$ 624,43	R\$ 792,09	R\$ 23.762,70
8	<b>SERVIÇOS PREPARATÓRIOS</b>							
8.1	CDHU 199	17.02.020	Chapisco	M2	1249,56	R\$ 7,15	R\$ 9,07	R\$ 11.333,51
8.2	CDHU 199	17.02.120	Emboço comum	M2	1249,56	R\$ 23,17	R\$ 29,39	R\$ 36.724,57
8.3	CDHU 199	17.02.220	Reboco	M2	1249,56	R\$ 13,32	R\$ 16,90	R\$ 21.117,56
9	<b>PISO</b>							
9.1	CDHU 199	12.01.021	Broca em concreto armado diâmetro de 20 cm - completa	M	62,00	R\$ 66,36	R\$ 84,18	R\$ 5.219,16
9.2	CDHU 199	54.01.010	Regularização e compactação mecanizada de superfície, sem controle do proctor normal	M2	325,69	R\$ 3,74	R\$ 4,74	R\$ 1.543,77
9.3	CDHU 199	32.20.066	Lona plástica em polietileno, 150 micras, para camada separadora de piso/pavimento	M2	325,69	R\$ 1,74	R\$ 2,21	R\$ 719,77
9.4	CDHU 199	10.02.020	Armadura em tela soldada de aço	KG	482,02	R\$ 10,08	R\$ 12,79	R\$ 6.165,04
9.5	CDHU 199	54.01.210	Base de brita graduada	M3	16,28	R\$ 281,84	R\$ 357,51	R\$ 5.820,26
9.6	CDHU 199	11.01.100	Concreto usinado, fck = 20 MPa	M3	16,28	R\$ 489,05	R\$ 620,36	R\$ 10.099,46
9.7	CDHU 199	11.16.060	Lançamento e adensamento de concreto ou massa em estrutura	M3	16,28	R\$ 119,07	R\$ 151,04	R\$ 2.458,93
9.8	CDHU 199	34.02.020	Plantio de grama batatais em placas (praças e áreas abertas)	M2	103,35	R\$ 14,07	R\$ 17,85	R\$ 1.844,80
10	<b>COBERTURA</b>							
10.1	CDHU 199	16.03.020	Telhamento em cimento reforçado com fio sintético CRFS - perfil ondulado de 8 mm	M2	170,89	R\$ 78,87	R\$ 100,05	R\$ 17.097,54
10.2	CDHU 199	16.33.022	Calha, rufo, afins em chapa galvanizada nº 24 - corte 0,33 m	M	84,30	R\$ 111,30	R\$ 141,18	R\$ 11.901,47
11	<b>ESQUADRIAS</b>							
11.1	<b>PORTAS</b>							

11.1.1	CDHU 199	25.02.040	Porta de entrada de correr em alumínio, sob medida	M2	4,62	R\$ 1.173,47	R\$ 1.488,55	R\$ 6.877,10
11.1.2	CDHU 199	26.01.169	Vidro liso laminado incolor de 8 mm	M2	4,62	R\$ 284,12	R\$ 360,41	R\$ 1.665,09
11.1.3	CDHU 199	23.09.040	Porta lisa com batente madeira - 80 x 210 cm	UN	13,00	R\$ 628,73	R\$ 797,54	R\$ 10.368,02
11.1.4	CDHU 199	23.09.060	Porta lisa com batente madeira - 120 x 210 cm	UN	1,00	R\$ 1.034,80	R\$ 1.312,64	R\$ 1.312,64
11.1.5	CDHU 199	28.01.040	Ferragem completa com maçaneta tipo alavanca, para porta interna com 1 folha	CJ	13,00	R\$ 424,26	R\$ 538,17	R\$ 6.996,21
11.2			<b>JANELAS</b>					
11.2.1	CDHU 199	25.01.080	Caixilho em alumínio de correr, sob medida	M2	30,80	R\$ 862,84	R\$ 1.094,51	R\$ 33.710,91
11.2.2	CDHU 199	26.01.169	Vidro liso laminado incolor de 8 mm	M2	26,14	R\$ 284,12	R\$ 360,41	R\$ 9.421,12
11.3			<b>PORTÃO E ACESSÓRIOS</b>					
11.3.1	CDHU 199	34.05.290	Portão de abrir em grade de aço galvanizado eletrofundida, malha 65 x 132 mm, e pintura eletrostática	M2	3,10	R\$ 1.610,30	R\$ 2.042,67	R\$ 6.332,28
11.3.2	CDHU 199	34.05.310	Gradil de ferro perfilado, tipo parque	M2	22,70	R\$ 596,32	R\$ 756,43	R\$ 17.170,96
11.3.3	CDHU 199	24.02.080	Porta/portão de abrir tipo veneziana de ferro, sob medida	M2	0,85	R\$ 1.646,62	R\$ 2.088,74	R\$ 1.775,43
11.3.4	CDHU 199	24.02.060	Porta/portão de abrir em chapa, sob medida	M2	0,49	R\$ 1.029,43	R\$ 1.305,83	R\$ 639,86
11.3.5	CDHU 199	25.01.120	Caixilho tipo veneziana industrial com montantes em alumínio e aletas em fibra de vidro	M2	0,81	R\$ 498,36	R\$ 632,17	R\$ 512,06
12			<b>ACABAMENTOS</b>					
12.1			<b>PISOS E AZULEJOS</b>					
12.1.1	CDHU 199	18.06.152	Placa cerâmica esmaltada PEI-4 para área interna com saída para o exterior, grupo de absorção BIIb, tráfego médio, assentado com argamassa colante industrializada	M2	207,52	R\$ 56,60	R\$ 71,80	R\$ 14.899,94
12.1.2	CDHU 199	18.06.153	Rodapé em placa cerâmica esmaltada PEI-4 para área interna com saída para o exterior, grupo de absorção BIIb, tráfego médio, assentado com argamassa colante industrializada	M	147,20	R\$ 7,83	R\$ 9,93	R\$ 1.461,70
12.1.3	CDHU 199	18.06.182	Placa cerâmica esmaltada rústica PEI-5 para área interna com saída para o exterior, grupo de absorção BIIb, resistência química B, assentado com argamassa colante industrializada	M2	6,16	R\$ 50,67	R\$ 64,27	R\$ 395,90
12.1.4	CDHU 199	18.06.410	Rejuntamento em placas cerâmicas com argamassa industrializada para rejunte, juntas acima de 3 até 5 mm	M2	213,68	R\$ 13,26	R\$ 16,82	R\$ 3.594,10
12.1.5	CDHU 199	18.11.032	Revestimento em placa cerâmica esmaltada de 15x15 cm, tipo monocolor, assentado e rejuntado com argamassa industrializada	M2	119,61	R\$ 96,34	R\$ 122,21	R\$ 14.617,54
12.2			<b>PINTURA</b>					
12.2.1	CDHU 199	33.02.060	Massa corrida a base de PVA	M2	423,19	R\$ 15,11	R\$ 19,17	R\$ 8.112,55
12.2.2	CDHU 199	33.10.050	Tinta acrílica em massa, inclusive preparo	M2	877,68	R\$ 33,47	R\$ 42,46	R\$ 37.266,29
12.2.3	CDHU 199	33.10.020	Tinta látex em massa, inclusive preparo	M2	213,68	R\$ 30,53	R\$ 38,73	R\$ 8.275,83
12.2.4	CDHU 199	33.05.330	Verniz em superfície de madeira	M2	24,36	R\$ 29,03	R\$ 36,82	R\$ 896,94
13			<b>ACESSÓRIOS</b>					
13.1	CDHU 199	97.02.210	Placa de sinalização em PVC para ambientes	UN	9,00	R\$ 213,53	R\$ 270,86	R\$ 2.437,74
13.2	CDHU 199	30.04.010	Revestimento sintético de borracha ou PVC colorido, para sinalização tátil de alerta / direcional - assentamento argamassado	M2	0,89	R\$ 441,17	R\$ 559,62	R\$ 498,06
13.3	CDHU 199	30.04.020	Revestimento sintético de borracha ou PVC colorido, para sinalização tátil de alerta / direcional - colado	M2	5,30	R\$ 205,31	R\$ 260,44	R\$ 1.380,33
13.4			<b>BANHEIROS</b>					
13.4.1	CDHU 199	30.06.080	Placa de identificação em alumínio para WC, com desenho universal de acessibilidade	UN	2,00	R\$ 34,83	R\$ 44,18	R\$ 88,36
13.4.2	CDHU 199	30.08.060	Bacia sifonada de louça para pessoas com mobilidade reduzida - capacidade de 6 litros	UN	2,00	R\$ 1.180,91	R\$ 1.497,98	R\$ 2.995,96
13.4.3	CDHU 199	30.08.040	Lavatório de louça para canto sem coluna para pessoas com mobilidade reduzida	UN	2,00	R\$ 1.783,64	R\$ 2.262,55	R\$ 4.525,10
13.4.4	CDHU 199	30.01.030	Barra de apoio reta, para pessoas com mobilidade reduzida, em tubo de aço inoxidável de 1 1/2" x 800 mm	UN	4,00	R\$ 186,48	R\$ 236,55	R\$ 946,20
13.4.5	CDHU 199	97.02.036	Placa de identificação em PVC com texto em vinil	M2	2,00	R\$ 336,36	R\$ 426,67	R\$ 853,34
13.4.6	CDHU 199	44.01.820	Bacia sifonada com caixa de descarga acoplada com tampa - 6 litros	UN	5,00	R\$ 1.163,69	R\$ 1.476,14	R\$ 7.380,70
13.4.7	CDHU 199	44.01.200	Mictório de louça sifonado auto aspirante	UN	1,00	R\$ 485,08	R\$ 615,32	R\$ 615,32
13.4.8	CDHU 199	44.02.062	Tampo/bancada em granito, com frontão, espessura de 2 cm, acabamento polido	M2	1,92	R\$ 1.027,39	R\$ 1.303,24	R\$ 2.502,22
13.4.9	CDHU 199	44.01.270	Cuba de louça de embutir oval	UN	4,00	R\$ 140,84	R\$ 178,66	R\$ 714,64
13.4.10	CDHU 199	44.03.720	Torneira de mesa para lavatório, acionamento hidromecânico com alavanca, registro integrado regulador de vazão, em latão cromado, DN= 1/2"	UN	6,00	R\$ 773,05	R\$ 980,61	R\$ 5.883,66
13.4.11	CDHU 199	44.20.220	Sifão de metal cromado de 1" x 1 1/2"	UN	6,00	R\$ 195,09	R\$ 247,47	R\$ 1.484,82
13.4.12	CDHU 199	44.03.030	Dispenser toalheiro metálico esmaltado para bobina de 25cm x 50m, sem alavanca	UN	4,00	R\$ 99,65	R\$ 126,41	R\$ 505,64
13.4.13	CDHU 199	44.03.050	Dispenser papel higiênico em ABS para rolo 300 / 600 m, com visor	UN	7,00	R\$ 75,53	R\$ 95,81	R\$ 670,67
13.4.14	CDHU 199	44.03.130	Saboneteira tipo dispenser, para refil de 800 ml	UN	4,00	R\$ 67,42	R\$ 85,52	R\$ 342,08
13.4.15	CDHU 199	14.30.070	Divisória sanitária em painel laminado melamínico estrutural com perfis em alumínio, inclusive ferragem completa para vão de porta	M2	15,15	R\$ 828,13	R\$ 1.050,48	R\$ 15.914,77
13.4.16	CDHU 199	24.02.070	Porta de ferro de abrir tipo veneziana, linha comercial	M2	4,80	R\$ 405,58	R\$ 514,48	R\$ 2.469,50
13.5			<b>COZINHA E LAVANDERIA</b>					

13.5.1	CDHU 199	44.02.062	Tampo/bancada em granito, com frontão, espessura de 2 cm, acabamento polido	M2	0,90	R\$ 1.027,39	R\$ 1.303,24	R\$ 1.172,92
13.5.2	CDHU 199	44.06.410	Cuba em aço inoxidável simples de 600x500x300mm	UN	1,00	R\$ 830,91	R\$ 1.054,01	R\$ 1.054,01
13.5.3	CDHU 199	44.03.470	Torneira de parede para pia com bica móvel e arejador, em latão fundido cromado	UN	1,00	R\$ 82,07	R\$ 104,11	R\$ 104,11
13.5.4	CDHU 199	44.01.370	Tanque em granito sintético, linha comercial - sem pertences	UN	1,00	R\$ 254,67	R\$ 323,05	R\$ 323,05
13.5.5	CDHU 199	44.03.400	Torneira curta com rosca para uso geral, em latão fundido cromado, DN= 3/4"	UN	1,00	R\$ 57,17	R\$ 72,52	R\$ 72,52
13.5.6	CDHU 199	44.20.200	Sifão de metal cromado de 1 1/2" x 2"	UN	2,00	R\$ 176,15	R\$ 223,45	R\$ 446,90
14	<b>ARES CONDIÇIONADOS</b>							
14.1	CDHU 199	43.07.330	Ar condicionado a frio, tipo split parede com capacidade de 12.000 BTU/h	CJ	5,00	R\$ 4.176,83	R\$ 5.298,31	R\$ 26.491,55
14.2	CDHU 199	43.07.340	Ar condicionado a frio, tipo split parede com capacidade de 18.000 BTU/h	CJ	3,00	R\$ 5.459,03	R\$ 6.924,78	R\$ 20.774,34
14.3	CDHU 199	43.07.360	Ar condicionado a frio, tipo split parede com capacidade de 30.000 BTU/h	CJ	1,00	R\$ 9.460,91	R\$ 12.001,16	R\$ 12.001,16
15	<b>LIMPEZA</b>							
15.1	CDHU 199	55.01.020	Limpeza final da obra	M2	238,40	R\$ 14,31	R\$ 18,15	R\$ 4.326,96
<b>VALOR TOTAL:</b>								<b>R\$ 799.779,35</b>
Observação: Valores retirados do Boletim Referencial de Custos CDHU 197 - FEV/25 (Com Desoneração)								

segunda-feira, 1 de dezembro de 2025

**Arq. Jordana Costa**  
 Secretária de Infraestrutura Urbana e Obras  
**CREA 5069477902**