

## CAMARA MUNICIPAL DE TREMEMBÉ - SP

**Estudo Técnico Preliminar 10/2026****1. Informações Básicas**

Número do processo: 20/2026

**2. Descrição da necessidade**

A presente contratação é necessária para solucionar as **inadequações estruturais e funcionais** observadas na área interna do Prédio Principal da Câmara Municipal de Tremembé. As instalações atuais encontram-se em estado de degradação, o que compromete não apenas a estética do ambiente, mas principalmente a segurança, a funcionalidade e a eficiência das atividades legislativas e administrativas.

Os principais problemas identificados, que fundamentam a necessidade da obra, são:

- **Degradação avançada dos revestimentos:** As paredes internas apresentam deslocamento, fissuras e manchas de umidade, indicando a necessidade de uma reforma completa para garantir a salubridade e a integridade estrutural.
- **Layout e espaço físico inadequados:** A disposição atual dos ambientes e as divisórias existentes não atendem mais às necessidades de trabalho da equipe administrativa, dificultando a otimização do fluxo de trabalho e a acomodação adequada dos servidores em seus gabinetes.
- **Desgaste de pisos e esquadrias:** O estado de conservação dos pisos, rodapés e esquadrias de madeira contribui para a deterioração geral do ambiente e gera custos recorrentes de manutenção.

A resolução desses problemas atende diretamente ao interesse público, pois a revitalização do espaço visa:

- **Garantir a segurança e o bem-estar:** Proporcionar um ambiente de trabalho seguro e salubre para os servidores e para os cidadãos que frequentam a Câmara Municipal.
- **Promover a eficiência administrativa:** A readequação do layout permitirá uma melhor organização dos setores, otimizando a logística interna e, conseqüentemente, a prestação dos serviços públicos.
- **Zelar pelo patrimônio público:** A reforma representa um investimento na conservação e valorização de um bem público, garantindo sua durabilidade, funcionalidade e reduzindo custos futuros com manutenções corretivas.

Dessa forma, a contratação é fundamental para adequar a infraestrutura da Câmara aos padrões de funcionalidade, segurança e eficiência que a Administração Pública exige.

**3. Área requisitante**

Área Requisitante	Responsável
Presidência	Paulo Roberto dos Santos Junior

**4. Descrição dos Requisitos da Contratação**

Para garantir a correta execução do objeto e o alcance dos resultados esperados, a contratação deverá observar os seguintes requisitos:

**Requisitos de Execução do Objeto**

A empresa contratada deverá executar todos os serviços, seguindo rigorosamente as especificações técnicas, que incluem, mas não se limitam a:

- **Serviços Preliminares e Demolições:**

- Remoção completa dos revestimentos de massa das paredes internas.
  - Retirada de todos os rodapés cerâmicos nos pavimentos térreo e superior.
  - Remoção de esquadrias, portas e batentes nos locais indicados para substituição ou fechamento.
- **Estrutura e Vedação:**
    - Construção de novas paredes e divisórias em gesso acartonado (drywall), com especificações de resistência ao fogo.
    - Instalação de forros de gesso, incluindo rebaixamento de teto e sanca na sala da Presidência.
- **Acabamentos e Revestimentos:**
    - Revitalização das paredes, com aplicação de impermeabilização, gesso liso e pintura acrílica antimoho.
    - Instalação de piso vinílico clicado sobre o piso existente nos gabinetes e corredores.
    - Instalação de piso de porcelanato antiderrapante nas escadas.
    - Instalação de novos rodapés em PVC.
- **Esquadrias e Vidraçaria:**
    - Substituição das esquadrias de madeira por modelos novos.
    - Instalação de fechamentos e divisórias em vidro na Recepção e na Galeria dos Presidentes.
- **Serviços Finais:**
    - Realização da limpeza completa da área reformada, com a remoção de todo o entulho e detritos da obra.

#### Requisitos de Qualificação Técnica da Contratada

A futura contratada deverá comprovar sua capacidade técnica para a execução de obras com características semelhantes, devendo apresentar, no mínimo:

- Registro ativo no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).
- Atestado(s) de Capacidade Técnica que comprove(m) experiência anterior na execução de serviços compatíveis em complexidade e porte com o objeto desta contratação.
- Indicação de profissional qualificado (Engenheiro Civil ou Arquiteto) como responsável técnico pela obra.

#### Requisitos de Prazo e Garantia

- **Prazo de Execução:** O prazo para a conclusão total da obra será definido no Termo de Referência, contado a partir da emissão da Ordem de Serviço.
- **Garantia:** A contratada deverá oferecer garantia mínima de 5 (cinco) anos para a obra, conforme previsto no Código Civil, contra falhas de execução e defeitos nos materiais aplicados.

#### Requisitos de Sustentabilidade

- A contratada deverá realizar o manejo e o descarte ambientalmente adequado de todos os resíduos da construção civil (entulho), em conformidade com a legislação vigente.

## 5. Levantamento de Mercado

Para atender à necessidade de reforma e revitalização do prédio da Câmara Municipal, foram consideradas as seguintes alternativas de execução:

#### Execução Direta pela Administração

**Descrição:** A própria Administração, com sua equipe de manutenção, realizaria os serviços.

- **Análise:** Esta alternativa é inviável. A obra exige conhecimentos técnicos específicos (instalação de drywall, piso vinílico, porcelanato, etc.) e um volume de trabalho que extrapolam a capacidade e a especialização da equipe de manutenção existente. A falta de expertise poderia comprometer a qualidade, a segurança e o cronograma da obra.

#### Contratação Fragmentada por Especialidade (por lotes)

- **Descrição:** Seriam realizados múltiplos processos de contratação, um para cada serviço especializado (ex: uma empresa para demolição, outra para pisos, uma terceira para pintura, etc.).

- **Análise:** Embora permita a contratação de ultraespecialistas, esta opção aumenta exponencialmente a complexidade de gestão para a Administração. Haveria a necessidade de coordenar diferentes empresas e cronogramas, gerando um alto risco de atrasos e conflitos de responsabilidade entre os contratados. Do ponto de vista econômico, perde-se a economia de escala e aumenta-se o custo administrativo com múltiplos certames.

### **Contratação de Empresa Especializada para Execução Integral da Obra**

- **Descrição:** Contratação de uma única pessoa jurídica para ser responsável pela execução de todos os serviços previstos no Memorial Descritivo, sob o regime de empreitada por preço global.
- **Análise:** Esta é a solução mais consolidada no mercado para obras com escopo bem definido. Ela centraliza a responsabilidade em um único contratado, o que simplifica drasticamente a fiscalização e a gestão do contrato pela Administração. Garante a compatibilidade e integração entre os diferentes serviços e oferece maior segurança quanto ao custo total e ao prazo de conclusão.

### **Justificativa da Solução Escolhida**

Com base na análise técnica e econômica, a solução escolhida é a contratação de empresa única e especializada para a execução integral da obra.

Esta escolha se justifica pelos seguintes motivos:

- **Eficiência na Gestão:** A centralização da responsabilidade em um único executor facilita o acompanhamento e a fiscalização, otimizando o trabalho da equipe técnica da Câmara.
- **Segurança Jurídica e Técnica:** Um único responsável pela totalidade da obra elimina ambiguidades sobre a responsabilidade por eventuais vícios ou defeitos, assegurando a garantia integral do serviço.
- **Previsibilidade de Custos e Prazos:** O regime de empreitada por preço global, aplicável a este modelo, fixa o valor total da contratação, protegendo a Administração contra variações de preço e garantindo maior controle orçamentário.
- **Economia de Escala:** A contratação de um pacote completo de serviços tende a ser economicamente mais vantajosa do que a soma de várias contratações menores.

Portanto, a contratação de uma empresa para a execução integral da obra é a solução que apresenta a melhor relação custo-benefício, o menor risco e a maior eficiência gerencial para atender à necessidade da Administração Pública.

## **6. Descrição da solução como um todo**

A solução consiste na contratação de pessoa jurídica especializada para a execução de obra de reforma e revitalização da área interna do Prédio Principal da Câmara Municipal, sob o regime de empreitada por preço global.

Neste modelo, a empresa contratada será integralmente responsável pelo fornecimento de todos os materiais, mão de obra qualificada, ferramentas e equipamentos necessários para a perfeita execução de todos os serviços detalhados.

### **Escopo dos Serviços Abrangidos**

A solução compreende um conjunto de intervenções planejadas para resolver os problemas identificados e modernizar as instalações, incluindo, de forma geral:

- A recuperação completa das paredes internas, com tratamento de umidade, novo reboco e pintura.
- A substituição integral dos pisos e rodapés em gabinetes, corredores e outras áreas de circulação.
- A readequação do layout interno por meio da construção de novas divisórias e forros em gesso acartonado (drywall).
- A renovação de esquadrias (portas e janelas) e a instalação de novos elementos de vidro.
- A limpeza final da obra, com a remoção de todo o entulho e a entrega do local em perfeitas condições de uso.

### **7.3. Resultados Esperados**

Ao final da execução do contrato, a Administração receberá o imóvel com suas instalações internas completamente revitalizadas, seguras, funcionais e esteticamente adequadas, em plenas condições para abrigar as atividades administrativas e legislativas, proporcionando um ambiente de trabalho mais eficiente para os servidores e um espaço mais acolhedor para o público.

### **7.4. Manutenção e Garantia**

A contratação não envolve serviços de manutenção contínua, mas estabelece requisitos de garantia. A empresa contratada será responsável pela solidez e segurança da obra, bem como pela qualidade dos materiais e serviços empregados, devendo oferecer a **garantia legal mínima de 5 (cinco) anos**, contados a partir do recebimento definitivo do objeto. Durante este período, deverá corrigir, sem ônus para a Administração, quaisquer vícios, defeitos ou incorreções que venham a ser constatados.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

As quantidades apresentadas neste estudo são estimativas preliminares, elaboradas com base no levantamento técnico inicial, e têm como objetivo dimensionar o escopo da contratação para fins de análise de viabilidade e planejamento.

Os quantitativos detalhados, definitivos e por item de serviço, que deverão ser rigorosamente seguidos pela contratada, serão especificados no Termo de Referência.

Para fins deste ETP, apresentam-se as seguintes estimativas principais:

- **Instalação de Pisos (Vinílico e Porcelanato):**
  - **Estimativa de Área: 422,09 m<sup>2</sup>**
  - **Observação:** Refere-se à área total de piso a ser instalado no Pavimento Térreo e Superior, incluindo as escadas, e excluindo a área do Plenário.
- **Revitalização de Paredes (remoção, reboco e pintura):**
  - **Estimativa de Escopo:** O serviço abrangerá a totalidade das paredes internas dos gabinetes, salas administrativas e corredores, conforme layout a ser detalhado no Termo de Referência.
- **Divisórias e Forros em Drywall:**
  - **Estimativa de Escopo:** A contratação prevê a construção de novas divisórias e forros para otimizar o layout dos ambientes. As metragens exatas serão definidas no Termo de Referência.
- **Esquadrias (Portas e Janelas):**
  - **Estimativa de Escopo:** Prevê-se a substituição de um conjunto de portas e janelas. A quantidade exata de unidades será especificada no Termo de Referência.

Estas estimativas são suficientes para caracterizar o objeto e prosseguir com a fase de planejamento.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 529.000,00

A estimativa de valor para esta contratação será apurada por meio de um **Orçamento Detalhado**, que será elaborado com base nos quantitativos definitivos a serem especificados no Termo de Referência.

### Metodologia de Apuração do Valor

O valor de referência da contratação será calculado utilizando as seguintes fontes, em conformidade com a legislação e as boas práticas de mercado:

1. **Custos de Referência:** Para a composição dos custos diretos, serão utilizados os preços de referência do **Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI)** e da tabela da **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU)**.
2. **Pesquisa de Mercado:** Para itens ou serviços não contemplados nas tabelas de referência, será realizada uma pesquisa de preços com fornecedores do ramo.
3. **Composição do Preço:** Ao custo direto apurado a partir dos quantitativos e dos preços de referência, será majorado com a multiplicação da taxa de **Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de 20,39%**.

### Valor Estimado

O Orçamento Detalhado, contendo a planilha com todos os preços unitários, memórias de cálculo e a composição do BDI, será um anexo do Termo de Referência e servirá como o valor máximo para a licitação.

Para fins de planejamento e reserva orçamentária neste ETP, o valor preliminar estimado para a execução integral da obra, calculado com base na metodologia descrita, é de:

**R\$ 529.000,00 (quinhentos e vinte nove mil reais)**

Este valor é considerado suficiente para garantir a viabilidade orçamentária da contratação, justificando o prosseguimento do planejamento.

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A Lei nº 14.133/2021 estabelece, como regra, o parcelamento do objeto quando for técnica e economicamente viável, visando ampliar a competitividade. No entanto, para a presente contratação, a análise técnica demonstrou que a solução **não deve ser parcelada**.

A decisão pela **contratação única e integral** da obra se justifica pelos seguintes motivos:

- **Justificativa Técnica:** A natureza dos serviços de reforma é intrinsecamente interligada e sequencial. A qualidade de uma etapa depende diretamente da execução da anterior (por exemplo, a aplicação do revestimento depende da correta impermeabilização e preparo da parede; a instalação do piso depende da regularização do contrapiso). O parcelamento entre diferentes empresas criaria uma interdependência complexa, dificultando a sincronia, comprometendo a qualidade final e, principalmente, tornando extremamente difícil a identificação de responsabilidades em caso de vícios ou defeitos construtivos.
- **Justificativa Econômica:** A contratação integral da obra em um único lote permite a obtenção de **economia de escala**, tanto na aquisição de materiais quanto na mobilização de mão de obra e equipamentos, o que tende a reduzir o custo global para a Administração. Em contrapartida, a realização de múltiplos certames para cada especialidade geraria custos administrativos adicionais e poderia resultar em um somatório de valores superior ao da contratação única.
- **Justificativa Gerencial:** O parcelamento implicaria a necessidade de a Administração gerenciar e fiscalizar múltiplos contratos e cronogramas simultaneamente. Isso aumentaria exponencialmente a complexidade da gestão, elevando o risco de atrasos e de falhas na coordenação entre as diferentes empresas contratadas. A contratação única centraliza a responsabilidade e simplifica a fiscalização, otimizando o emprego dos recursos humanos da Câmara.

Diante do exposto, conclui-se que o não parcelamento da solução é a medida que melhor atende ao interesse público, por ser a opção mais segura do ponto de vista técnico, mais eficiente em termos de gestão e mais vantajosa economicamente para a Administração.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Após análise técnica do objeto, conclui-se pela **inexistência de contratações correlatas ou interdependentes**.

A justificativa para esta conclusão baseia-se nos seguintes pontos:

1. **Natureza do Objeto:** O objeto licitado, reforma de obra civil constitui uma solução técnica completa e funcionalmente indivisível, conforme detalhado. A natureza dos serviços, que envolvem desde demolições até acabamentos finos, exige uma execução integrada e sequencial sob uma **única responsabilidade técnica** para garantir a compatibilidade entre as etapas, a integridade estrutural e a qualidade final do empreendimento.
2. **Análise de Interdependência:** A execução do contrato não depende de nenhuma outra contratação prévia ou paralela. Todos os elementos técnicos necessários para a definição e execução do objeto (especificações de materiais, plantas, etc.) estão contidos nos documentos que comporão o futuro edital. Não há, por exemplo, a necessidade de se contratar separadamente um projeto executivo, pois as diretrizes já estão estabelecidas.
3. **Análise de Correlação:** A conclusão da reforma entrega o benefício final pretendido, que é a plena funcionalidade, segurança e salubridade das instalações da Câmara Municipal. Não há outras contratações que sejam funcionalmente vinculadas a esta para que o objeto cumpra sua finalidade. Eventuais aquisições futuras, como mobiliário padrão ou equipamentos de TI, são consideradas demandas autônomas e não configuram contratação correlata para os fins da Lei nº 14.133/2021, pois não são essenciais para a fruição do resultado da obra em si.

Portanto, a contratação é autossuficiente para atender à necessidade que a originou.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação está em total conformidade com o planejamento estratégico e administrativo da Câmara Municipal, encontrando-se devidamente prevista no **Plano de Contratações Anual (PCA) de 2026**.

A necessidade foi formalmente registrada por meio do **Documento de Formalização da Demanda (DFD)**, que detalhou a situação de degradação das instalações, os riscos associados à segurança e salubridade, e os prejuízos à funcionalidade dos serviços, consolidando a reforma como uma prioridade para a Administração.

Dessa forma, a contratação alinha-se diretamente aos seguintes objetivos estratégicos da instituição:

- **Modernização da Infraestrutura:** Atualizar as instalações para padrões contemporâneos de segurança, funcionalidade e acessibilidade.
- **Eficiência e Economicidade:** Reduzir despesas futuras com manutenções corretivas e emergenciais por meio de um investimento único e planejado.
- **Valorização do Patrimônio Público:** Assegurar a conservação e a longevidade do imóvel que sedia o Poder Legislativo Municipal.
- **Melhoria do Ambiente de Trabalho:** Proporcionar um ambiente salubre e adequado para os servidores e para o público, com impacto positivo na produtividade e na qualidade do serviço prestado.

Portanto, a execução desta obra não constitui um ato isolado, mas sim a materialização de uma ação planejada, alinhada aos instrumentos de governança e em resposta a uma necessidade devidamente identificada e priorizada pela Câmara Municipal.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A presente contratação trará uma série de resultados positivos e benefícios diretos e indiretos para a Administração e para a comunidade, dos quais se destacam:

- **Melhoria da Funcionalidade e Eficiência:** A readequação do layout e a modernização dos espaços permitirão um melhor aproveitamento dos recursos humanos e materiais, otimizando o fluxo de trabalho e a produtividade dos setores administrativos.
- **Aumento da Segurança e Salubridade:** A reforma eliminará problemas crônicos como umidade e degradação de materiais, proporcionando um ambiente de trabalho mais seguro, saudável e adequado para servidores e visitantes.
- **Economicidade em Longo Prazo:** A utilização de materiais novos, mais duráveis e de fácil manutenção (como o piso vinílico e as novas esquadrias) resultará na redução de custos futuros com reparos e manutenções corretivas.
- **Valorização do Patrimônio Público:** A obra representa um investimento direto na conservação e modernização de um bem público, garantindo sua vida útil e preservando o patrimônio da Câmara Municipal.
- **Melhora da Imagem Institucional:** Um ambiente renovado, organizado e funcional projeta uma imagem positiva do Poder Legislativo perante os cidadãos, refletindo zelo e boa gestão com a coisa pública.

## 13. Providências a serem Adotadas

Para o sucesso da contratação e a correta execução da obra, a Administração da Câmara Municipal deverá adotar as seguintes providências antes do início dos serviços:

- **Designação do Fiscal do Contrato:** Nomear, por meio de portaria, um ou mais servidores para atuarem como fiscais do contrato. Estes serão responsáveis por acompanhar a execução da obra, atestar as medições, comunicar-se com a empresa contratada e garantir o cumprimento de todas as cláusulas contratuais, em conformidade com os Art. 117 e 118 da Lei nº 14.133/2021.
- **Planejamento Logístico Interno:** Elaborar e comunicar um plano para a realocação temporária de servidores e o remanejamento de móveis e equipamentos das áreas que sofrerão intervenção, a fim de minimizar o impacto nas rotinas administrativas durante a execução da obra.
- **Disponibilidade Orçamentária:** Assegurar que os recursos financeiros para cobrir a despesa estejam devidamente empenhados e disponíveis para pagamento conforme o cronograma físico-financeiro a ser apresentado pela contratada.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

A execução da obra de reforma, embora de baixo impacto geral, pode gerar os seguintes efeitos ambientais, que deverão ser gerenciados pela empresa contratada:

- **Impacto:** Geração de Resíduos da Construção Civil (RCC), como entulho de alvenaria, restos de madeira, gesso e embalagens.
  - **Medida Mitigadora:** A empresa contratada deverá se responsabilizar pelo correto gerenciamento, acondicionamento, transporte e descarte dos resíduos, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e a legislação municipal. Deverá apresentar, ao final da obra, os comprovantes de descarte em aterro licenciado.

- **Impacto:** Geração de poeira e ruídos, que podem causar incômodo às atividades administrativas e ao entorno.
  - **Medida Mitigadora:** A contratada deverá adotar medidas para conter a poeira, como o uso de telas e a umidificação de materiais. Os serviços que gerem ruído excessivo deverão ser executados em horários previamente acordados com a fiscalização, de modo a minimizar a perturbação.
- **Impacto:** Consumo de recursos naturais (água e energia elétrica).
  - **Medida Mitigadora:** A contratada deverá instruir sua equipe a utilizar os recursos de forma racional, evitando desperdícios durante a execução dos serviços.

## 15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

A viabilidade da presente contratação é justificada pela convergência dos seguintes fatores, detalhados ao longo deste estudo:

1. **Necessidade Fundamentada:** A contratação responde a uma necessidade real e urgente de reforma das instalações da Câmara Municipal, que atualmente apresentam problemas de funcionalidade, segurança e conservação, impactando negativamente as atividades administrativas e o atendimento ao público.
2. **Solução Adequada:** A solução escolhida, consistente na contratação integral de empresa especializada para a execução da obra, foi identificada como a mais eficiente e segura. A análise de mercado confirmou a existência de múltiplos fornecedores qualificados, e a decisão pelo não parcelamento garante a coesão técnica, a responsabilidade centralizada e a otimização da fiscalização, sendo a abordagem mais vantajosa para a Administração.
3. **Viabilidade Econômica e Orçamentária:** O valor estimado para a contratação, de R\$ 529.000,00 (quinhentos e vinte mil reais), foi calculado com base em metodologia sólida, utilizando os principais referenciais de preços do mercado (SINAPI e CDHU). O custo é considerado compatível com o escopo dos serviços e a realidade orçamentária, demonstrando a factibilidade econômica do projeto.

Portanto, considerando que a contratação atende a uma necessidade pública, que a solução proposta é tecnicamente adequada e gerencialmente superior, e que seu valor estimado é compatível com a realidade de mercado e a capacidade orçamentária, declara-se a sua completa viabilidade, recomendando-se o prosseguimento para as próximas fases do processo de contratação.

## 16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**PAULO ROBERTO DOS SANTOS JUNIOR**

Presidente da Câmara