MEMORIAL DESCRITIVO

Obra: Reforma do Centro de Eventos (LOTE I - Substituição de telhas da área de churrasqueiras)
Local: Módulo Esportivo José Antônio da Silva
Sangão, 21 de outubro de 2026

1. GENERALIDADES

Este Memorial Descritivo tem a função de possibilitar a compreensão do processo e de orientar o construtor objetivando a boa execução da obra, que consistirá da substituição das telhas da área de churrasqueiras do Centro de Eventos do Módulo Esportivo.

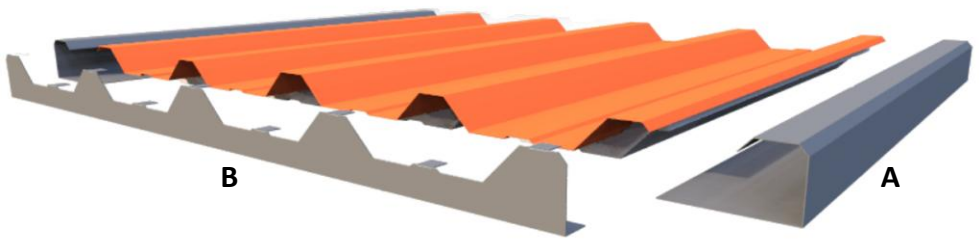
O serviço de reforma foi dividido em dois lotes visando possibilitar a atuação de duas empresas diferentes e considerando o trabalho em duas frentes simultâneas, de forma a minimizar o tempo de interrupção das atividades no Centro de Eventos. Caso uma mesma empresa vença os dois lotes, compromete-se a seguir o cronograma de execução e organizar-se em número suficiente de equipes, atendendo o planejamento original.

2. REFORMA DO TELHADO

A estrutura do telhado existente, composta por quatro águas, será mantida. As telhas de fibrocimento serão substituídas por telhas metálicas termoacústicas galvanizadas e na cor natural com espessura de chapas de 0,43mm e recheio em EPS de espessura 40mm.

Os resíduos gerados pela demolição do telhado deverão ser acondicionados em local determinado pela fiscalização nas proximidades da obra para posterior coleta e destinação pela Secretaria de Obras.

Para acabamento das laterais expostas das telhas dos beirais, para que não fique exposto o preenchimento em EPS, será executado um rufo (A), conforme a imagem abaixo.



Na frente, na parte inferior da água do telhado, deverá ser instalado um acabamento plástico próprio para a telha (B) ou executado um preenchimento em

massa plástica de espessura aproximada de 5mm para proteger o EPS da umidade e evitar o mofo, além de promover um melhor acabamento.

Os parafusos de fixação das telhas deverão receber protetores de cabeça galvanizados fixados com PU, conforme a imagem abaixo.



O beiral do telhado mais baixo, de uma água, receberá a instalação de passarinheiras plásticas lineares conforme a imagem abaixo entre a telha e o espelho do beiral para proteger as cavidades do telhado da entrada de animais.



Os demais beirais receberão preenchimento com argamassa nos vãos entre a parede e a crista da telha metálica inferior (emboçamento).

Devido à manutenção da estrutura do telhado, o forro existente será preservado.

Nos encontros de parede com o telhado serão instalados rufos em chapa de aço galvanizado número 26 com corte de 25 cm, que também serão utilizados como cumeeiras nos encontros das águas dos telhados, enquanto sobre as platibandas serão instalados rufos (chapim) em chapa de aço galvanizado número 24 com corte de 33 cm. Em todo o entorno do telhado novo serão executadas calhas em chapa de aço galvanizado número 24 desenvolvimento de 50cm com instalação de 5 condutores verticais de alumínio com diâmetro 100mm.

Tendo em vista que o tubo de ventilação executado no Lote II cruza o telhado executado no Lote I, as empresas deverão cooperar para executar essa etapa. A empresa do Lote II deverá indicar a localização exata do tubo de ventilação para que a empresa do Lote I execute o furo na telha e posteriormente a selagem com silicone do encontro entre a telha e o tubo.

3. MATRIZ DE RISCOS

Nº	Risco
	Gerais
1	*Acidentes em obra envolvendo trabalhadores e terceiros*
	Responsável: Contratada
	Mitigação: Uso de Equipamentos de Proteção Individual, Coletiva, sinalização de lugares e situações perigosas, quando aplicáveis, e notificação à contratante de todo incidente ocorrido na obra para tomada das providências cabíveis para que outros casos não ocorram
	Probabilidade de Aditivo: Inexistente
2	*Furto de materiais e equipamentos*
	Responsável: Ambos
	Mitigação: Guarda dos materiais e equipamentos pela contratada, quando possível, em ambientes fechados e protegidos pertencentes à contratante. Quando não for possível, deve-se planejar a entrega dos materiais ou execução do serviço para um momento onde o risco de furto seja menor (mais próximo do momento da execução e não no final de semana, por exemplo). Pode ainda ser solicitado apoio das forças de segurança se o atendimento das indicações anteriores não for possível, e devem ser notificados à contratante todo incidente ocorrido na obra para tomada das providências cabíveis para que outros casos não ocorram. O aditivo de acréscimo por parte da contratante para ressarcimento de itens furtados só será admitido nos casos em que as mitigações anteriores não forem suficientes ou aplicáveis
	Probabilidade de Aditivo: Moderada
3	*Atraso na desocupação dos ambientes afetados pela obra pela contratante impedindo o início da obra e causando atraso no prazo de execução*
	Responsável: Contratante
	Mitigação: O atraso será compensado num aditivo de prazo de forma a não prejudicar a contratada. O setor responsável pela requisição da obra deverá se planejar para que a desocupação ocorra antes da emissão da Ordem de Serviço para evitar a necessidade de aditivo de prazo
	Probabilidade de Aditivo: Alta
4	*Atraso na definição de detalhes construtivos e técnicas de execução*
	Responsável: Ambos
	Mitigação: A contratada e a contratante deverão estar em constante contato para dirimir dúvidas e dificuldades que surjam durante a obra. O responsável técnico da contratada deverá informar com antecedência à fiscalização as pendências para execução do serviço para que sejam analisadas sem que haja paralização da obra. A possibilidade de aditivo de prazo será analisada caso a caso

	Probabilidade de Aditivo: Moderada
5	*Atraso na obra devido a falhas na gestão e planejamento dos serviços a realizar*
	Responsável: Contratada
	Mitigação: Se verificado pela fiscalização da obra que o andamento dos serviços está aquém do esperado, com falta de trabalhadores ou material no canteiro, e isso refletir em descumprimento do cronograma e atraso da obra, as penalidades e sanções previstas em contrato poderão ser aplicadas
	Probabilidade de Aditivo: Inexistente
6	*Danos ou destruição por forças da natureza de serviços concluídos com danos aos materiais utilizados*
	Responsável: Contratante
	Mitigação: Quando constatado que o serviço foi concluído e realizado de acordo com as normas técnicas e boas práticas de execução, estando em perfeito funcionamento antes do evento, o reparo será custeado pela contratante, caso os danos sejam extensivos e tenham inutilizado os materiais de construção
	Probabilidade de Aditivo: Moderada
7	*Danos ou destruição por forças da natureza de pequenos serviços de mão de obra, sem danos aos materiais*
	Responsável: Contratada
	Mitigação: No caso de serviços em andamento ou pequenos serviços de mão de obra, como recolocação parcial de telhas, entre outros, sem danos aos materiais utilizados, o reparo fica por conta da contratada
	Probabilidade de Aditivo: Inexistente
8	*Dano causado pela atividade de obra em outros elementos não envolvidos no serviço, como calhas e telhas de outras edificações, muros e paredes adjacentes, vidros, entre outros*
	Responsável: Contratada
	Mitigação: Planejamento, pela contratada, dos fluxos e procedimentos para cada etapa do serviço, e proteção de elementos suscetíveis a danos (envelopamento de vidros e uso de telas contra queda de materiais, por exemplo). Os custos desses itens ou do reparo de elementos danificados correrá por conta da contratada
	Probabilidade de Aditivo: Inexistente
9	*Cotações de insumos e serviços abaixo do valor de mercado*
	Responsável: Contratada
	Mitigação: A participação da contratada no processo licitatório demonstra concordância com os preços listados na planilha orçamentária básica e a apresentação de proposta indica capacidade de fornecer o serviço àquele

	preço. Sendo assim, por se tratar de risco inerente à álea ordinária do contrato, não serão deferidas solicitações de reequilíbrio fundadas em cotações de insumos e serviços abaixo do valor de mercado na data da apresentação da proposta, ressalvadas as hipóteses de álea econômica extraordinária e extracontratual, nos termos do art. 124, II, "d", da Lei nº 14.133/2021
	Probabilidade de Aditivo: Inexistente
10	*Falhas ou omissões nas peças, orçamentos, plantas, especificações ou memoriais que compõem a contratação, que resultem em serviços novos, não previstos e essenciais, cujo valor acumulado não exceda a margem de risco do BDI*
	Responsável: Contratada
	Mitigação: Considerando que o fator risco integra o BDI e está estimado em 1% do valor global do contrato, as inconsistências ou omissões na planilha, somadas ao longo da execução, serão absorvidas pela contratada até esse limite.
	Probabilidade de Aditivo: Inexistente
11	*Falhas ou omissões nas peças, orçamentos, plantas, especificações ou memoriais que compõem a contratação, que resultem em serviços novos, não previstos e essenciais à execução do objeto, cujo valor acumulado exceda a margem de risco do BDI*
	Responsável: Contratante
	Mitigação: Os serviços adicionais cujo valor acumulado ultrapasse 1% do valor global do contrato, correspondente ao fator risco do BDI, terão a parcela excedente analisada quanto à pertinência e, caso julgados essenciais para o objetivo previsto no projeto, serão objeto de aditivo de acréscimo, observados os limites legais
	Probabilidade de Aditivo: Moderada
12	*Execução dos serviços com qualidade abaixo da especificada na contratação e/ou em desacordo com normas técnicas e legislações vigentes.*
	Responsável: Contratada
	Mitigação: Necessidade de refazimento do serviço às expensas da contratada
	Probabilidade de Aditivo: Inexistente
Específicos	
13	*Omissão na planilha de elementos acessórios, complementares ou de fixação, inerentes à execução e ao acabamento do telhado*
	Responsável: Contratada
	Mitigação: Os serviços listados pressupõem o fornecimento de todos os elementos acessórios e complementares necessários à sua completa

	execução e funcionamento. A participação da contratada na licitação expressa seu aceite à listagem de serviços, materiais, quantitativos e orçamentos indicados na planilha, de modo que tais omissões não ensejarão reequilíbrio nem aditivo, independentemente do valor, e não serão computadas no limite de 1% do item 11. Esta cláusula não alcança serviços novos e autônomos, regidos pelos itens 10 e 11
	Probabilidade de Aditivo: Inexistente
14	*Dano ao forro sob o telhado reformado*
	Responsável: Ambos
	Mitigação: Embora a substituição das telhas não implique necessariamente em danos ao forro, é compreensível que a movimentação de equipamentos, pessoas e materiais sobre o telhado cause pequenos danos. Sendo assim, a contratada deverá tomar cuidado para preservar o forro existente, que se encontra em bom estado de conservação. No entanto, caso verificada a inevitabilidade de pequenos danos, o serviço de troca parcial do forro poderá ser aditivado
	Probabilidade de Aditivo: Moderada
15	*Conflito entre as obras do Lote 1 e do Lote 2*
	Responsável: Ambos
	Mitigação: Tendo em vista que os serviços de pintura e instalação de telhas e calhas vão ocorrer em períodos próximos, as contratadas, juntamente com a prefeitura, deverão combinar um cronograma de execução desses serviços de forma a evitar interferências e conflitos, como, por exemplo, a necessidade de pintar os pilares depois de já terem recebido a instalação dos condutores verticais, que podem ficar manchados de tinta. Assim, os serviços que interferirem em serviços do outro lote deverão ser combinados para obter-se um acabamento adequado. Se aplicável, poderá ocorrer a necessidade de aditivo de prazo para atender a esse cronograma a ser refinado com as empresas vencedoras
	Probabilidade de Aditivo: Baixa

gov.br
Documento assinado digitalmente
MARCIO FLAVIO RAMOS MOREIRA
Data: 23/10/2026 13:03:57-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

(Assinado digitalmente)
MÁRCIO FLÁVIO RAMOS MOREIRA
Arquiteto e Urbanista
CAU/SC A1446380