

## ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo nº 116.00005/2026-55

### CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

#### SERVIÇO DE PLANEJAMENTO E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATAÇÕES

#### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar a necessidade, as alternativas disponíveis e a viabilidade técnica e econômica da contratação de empresa especializada para execução da obra de reforma do 2º pavimento do Palácio Aloísio Filho, no âmbito da Câmara Municipal de Porto Alegre.

O estudo foi elaborado em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, com base nas demandas institucionais identificadas, nos levantamentos técnicos realizados e nas condições operacionais da edificação, visando subsidiar a elaboração do Projeto Básico e a posterior realização do procedimento licitatório.

O presente documento integra o processo administrativo correspondente, constituindo etapa preparatória da contratação e constitui subsídio à tomada de decisão quanto à solução mais adequada para o atendimento da demanda institucional.

#### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Reforma geral do 2º pavimento, em atendimento ao DFD 0965000, que justifica da seguinte forma:

A reorganização dos pavimentos visa otimizar a utilização dos espaços disponíveis, atender às necessidades funcionais dos vereadores e bancadas, possibilitar o atendimento eficiente ao público externo nas salas de reunião do 3º pavimento, e promover padronização, conforto e melhor aproveitamento dos recursos físicos da Câmara.

Com base nesta demanda, foram definidas as seguintes estratégias em conjunto com a gestão:

**1. Reorganização dos pavimentos:** Relocação de 3 bancadas que estavam no 2º pavimento para o 3º pavimento, ficando todos os gabinetes no 2º e todas as bancadas no 3º pavimento.

**2. Criação de sala de reuniões para público externo no 3º pavimento:** foi criada uma grande sala de reuniões no espaço que era usado pelo Banrisul: 1024149. Será possível a criação de outra sala de reuniões após a reforma do 2º pavimento, que demandará o uso de gabinetes temporários no 3º.

**3. Padronização, conforto e melhor aproveitamento dos recursos físicos da Câmara:** O 3º pavimento já se encontra bem organizado e com uma grande área reformada recentemente, não demonstrando necessidades operacionais de reforma geral a médio prazo. Pequenos serviços pontuais feitos pelo contrato de manutenção são suficientes.

Para o 2º pavimento foram identificadas as seguintes necessidades:

1. Necessidade de substituição e/ou reforma dos materiais que sofreram desgaste ao longo dos anos, assim como modernização das instalações para se adequar às mudanças tecnológicas que vêm ocorrendo.

2. Necessidade de padronização das áreas dos ambientes, dos materiais, do mobiliário e dos layouts dos gabinetes dos vereadores.

3. Necessidade de construção de copas para uso dos servidores do 2º pavimento, que hoje é inexistente.

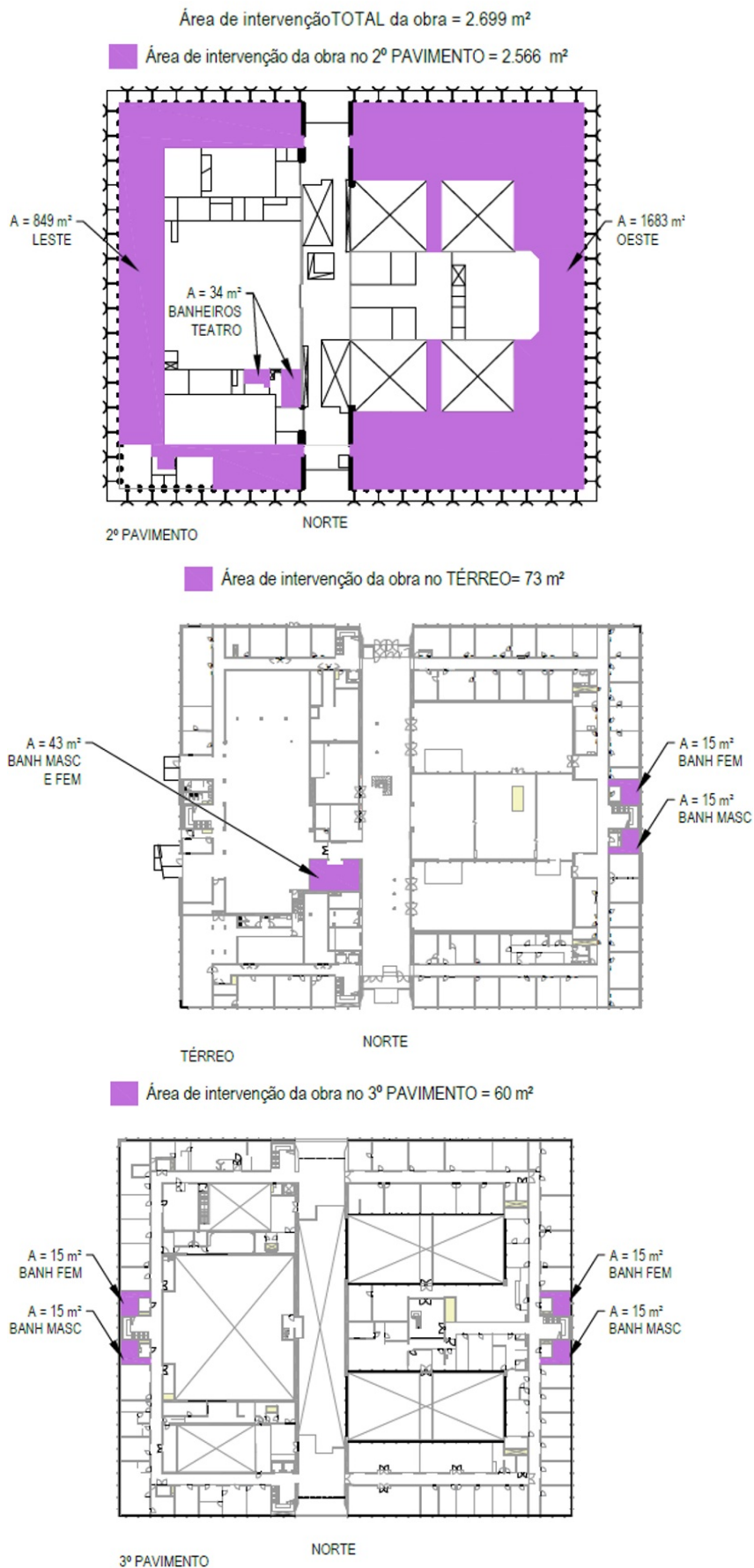
4. Necessidade de construção de salas de reuniões para uso dos vereadores, que hoje é inexistente.

5. Necessidade de reforma geral e modernização do sistema hidráulico dos banheiros, que apresenta um problema crônico em razão da solução construtiva adotada, além da troca dos equipamentos sanitários em razão do estado de conservação.

6. Verificou-se, ainda, a necessidade de intervenção nos banheiros do pavimento térreo e do 3º pavimento em razão de problemas recorrentes no sistema hidráulico, especialmente relacionados às descargas de mictórios e torneiras, cuja solução construtiva adotada tem gerado elevado número de ordens de serviço de manutenção. A execução dessas intervenções em conjunto com a presente obra mostra-se tecnicamente e economicamente mais vantajosa, em razão da mobilização já prevista de equipes e da racionalização dos custos. A inclusão desses serviços no objeto não altera a natureza da contratação, tratando-se de intervenções pontuais e tecnicamente compatíveis com os serviços previstos.

Ressalta-se que o 3º pavimento não integra o objeto da presente contratação quanto à reforma geral, tendo em vista que passou por reorganização recente e apresenta condições adequadas de uso, não havendo, no momento, necessidade operacional de intervenções amplas. Eventuais serviços pontuais nesse pavimento são atendidos de forma satisfatória pelo contrato de manutenção predial vigente.

Na FIGURA 1 são indicadas as áreas que irão integrar o escopo do objeto.



**FIGURA 1: Plantas dos 3 pavimentos com indicação das áreas de intervenção da reforma**

## 2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PCA

Sim, item 6.28 do doc. 1023633: Preparar e licitar a execução da obra de reforma do 2º pavimento.

## 3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ESCOLHA DA SOLUÇÃO

Para viabilizar a execução da obra nas condições previstas e assegurar a continuidade do funcionamento do edifício, sugerimos as seguintes alterações temporárias a serem realizadas pela Administração - VER FIGURA 2:

a. Três bancadas devem ser transferidas para o 3º pavimento. Sugere-se a utilização das seguintes salas, sem prejuízo de ajustes a serem definidos pela Diretoria-Geral.

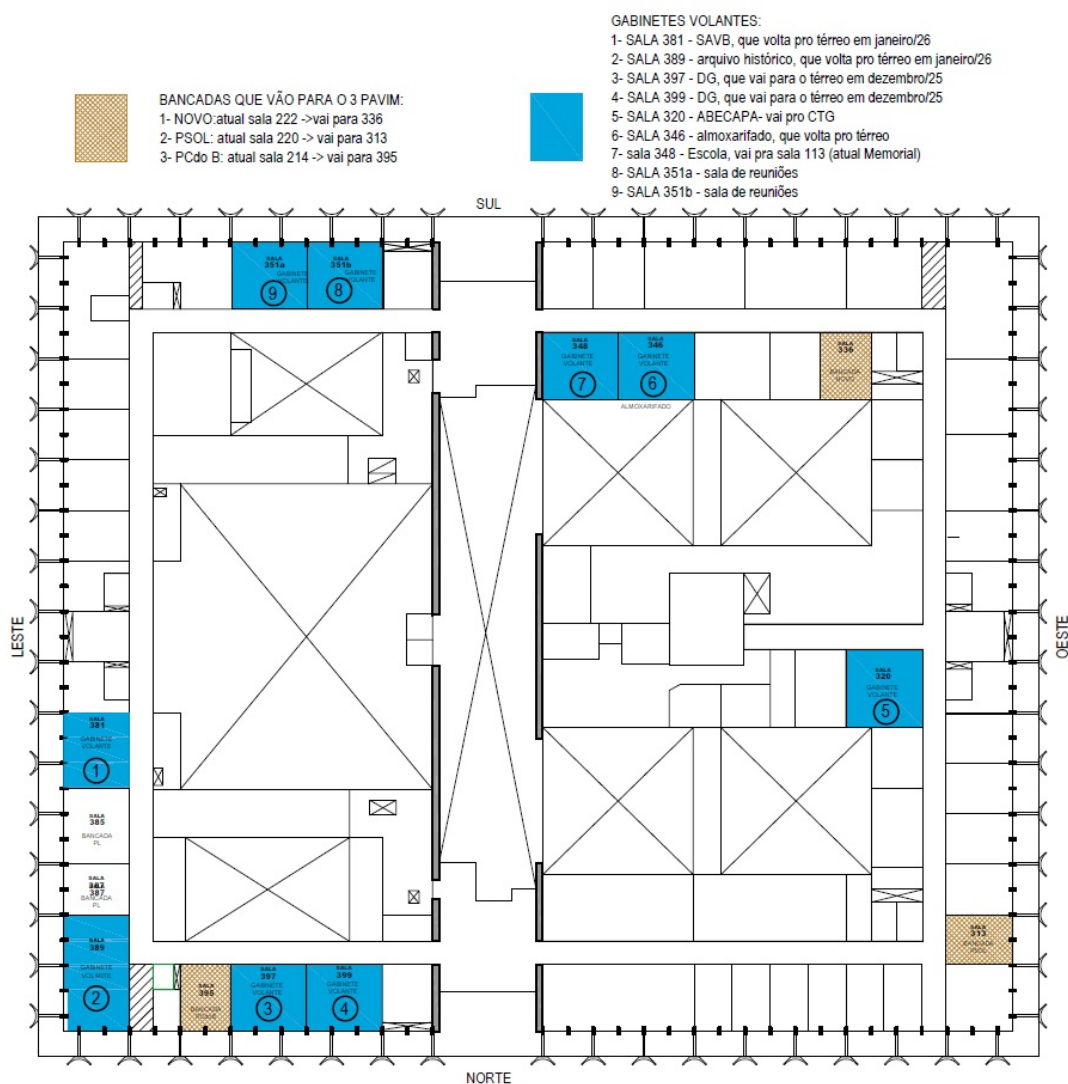
- sala 395: Tesouraria, que irá se mudar para o térreo;
- sala 313: Setor de Contratos, que irá se mudar para o térreo; e
- sala 336: Consultoria Legislativa, que está extinta.

**b. Devem ser criados 9 gabinetes de vereadores volantes**, a fim de acomodar os gabinetes que estarão em reforma. Sugerimos as seguintes salas:

- sala 381: SAVB, que irá se mudar para o térreo;
  - sala 389: Arquivo histórico, que irá se mudar para o térreo;
  - sala 397: DG, que irá se mudar para o térreo;
  - sala 399: DG, que irá se mudar para o térreo;
  - sala 320: ABECAPA, que poderá ir para o CTG;
  - sala 346: Almoxarifado, que irá se mudar para o térreo;
  - sala 348: Escola do Legislativo, que poderá usar a sala 113, atualmente ocupada pelo Memorial, mas que logo retorna para sua sala original;
  - sala 351a: Sala de reuniões
  - sala 352b: Sala de reuniões
- > Atentamos que a adequação dessas 9 salas necessita que os serviços sejam planejados e executados pelas equipes terceirizadas de civil, elétrica, climatização e dados, devendo estar concluídas e liberadas para ocupação antes do início da obra.

**c. Para a substituição do piso da Recepção da Presidência e a sala da Assessoria Técnica, os servidores deverão ficar temporariamente em outra sala durante o prazo aproximado de duas semanas.**

### 3º PAVIMENTO - GABINETES VOLANTES



**FIGURA 2: Planta do 3º**

#### **pavimento com sugestões de locais para as bancadas e gabinetes temporários**

Quanto à contratação em si, os requisitos técnicos, legais e operacionais mínimos necessários à adequada execução da obra, devem atender os seguintes aspectos:

#### **1. Requisitos técnicos e normativos**

A contratada deverá:

- executar os serviços em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, em especial as normas da ABNT relativas à construção civil, instalações prediais, segurança do trabalho e desempenho de edificações;
- atender às Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho aplicáveis à execução de obras, em especial aquelas relativas a segurança e saúde no trabalho;
- apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos profissionais responsáveis pela execução;
- apresentar atestados de capacidade técnica compatíveis com o objeto da contratação, conforme exigido no edital;
- manter responsável técnico habilitado durante toda a execução da obra

## 2. Requisitos operacionais

A contratada deverá:

- planejar a execução de modo a compatibilizar os serviços com o funcionamento regular do edifício;
- observar rigorosamente os prazos e as etapas de entrega definidos no EVENTOGRAMA da obra;
- adotar medidas para minimizar interferências nas atividades administrativas e no atendimento ao público;
- manter o canteiro organizado, limpo e seguro durante toda a execução.

## 3. Requisitos de qualidade e desempenho

A contratada deverá:

- utilizar materiais novos, de primeira linha e em conformidade com as especificações técnicas;
- apresentar catálogos técnicos, amostras ou fichas técnicas dos materiais, sempre que solicitado pela fiscalização;
- garantir a qualidade da execução e o adequado acabamento dos serviços.

## 4. Requisitos de segurança e saúde

A contratada deverá:

- elaborar e implementar o Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR);
- elaborar o Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO);
- fornecer e exigir o uso de Equipamentos de Proteção Individual e Coletiva;
- manter sinalização e isolamento das áreas de obra.

## 5. Requisitos ambientais

A contratada deverá:

- realizar a correta segregação, transporte e destinação dos resíduos de construção civil, conforme legislação vigente;
- adotar práticas que reduzam desperdícios de materiais e geração de resíduos;
- evitar danos às áreas existentes e às instalações do edifício.

## 6. Requisitos administrativos e contratuais

A contratada deverá:

- manter regularidade fiscal e trabalhista durante toda a execução contratual;
- apresentar garantia contratual, quando exigida no edital;
- cumprir as obrigações previstas no Projeto Básico e no contrato.

## 4. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DE SOLUÇÕES

A execução da reforma do 2º pavimento envolve serviços de natureza multidisciplinar, incluindo demolições, construções civis, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, infraestrutura de dados, sistemas de climatização, forros, revestimentos, divisórias e acabamentos em geral.

### 1. Alternativas de contratação

O mercado da construção civil oferece diferentes formas de contratação para esse tipo de objeto, destacando-se as seguintes alternativas:

#### 1.1. Alternativa 1 – Contratação fracionada por especialidade

Consiste na contratação isolada de diferentes empresas para execução de serviços específicos, tais como:

- serviços civis (demolições, alvenarias e acabamentos);
- instalações elétricas;
- instalações hidrossanitárias;
- sistemas de climatização;
- fornecimento e instalação de pisos;

- fornecimento e instalação de forros;
- fornecimento e instalação de divisórias e drywall.

Essa alternativa é tecnicamente viável e encontra oferta no mercado.

Entretanto, apresenta desvantagens relevantes para o caso concreto, tais como:

- maior complexidade de gestão contratual;
- aumento significativo da demanda de fiscalização e coordenação por parte da Administração;
- maior risco de conflitos de responsabilidade entre contratadas;
- maior dificuldade de compatibilização de cronogramas;
- risco de atrasos decorrentes de interferências entre serviços;
- aumento do risco de paralisações parciais;
- menor previsibilidade do prazo final.

Tais fatores são especialmente críticos considerando que a obra será executada com o edifício em funcionamento e com necessidade de entregas parciais em prazos definidos.

### **1.2. Alternativa 2 – Contratação de empresa única para execução da obra**

Consiste na contratação de empresa responsável pela execução integral da obra, incluindo todos os serviços necessários.

Essa alternativa apresenta as seguintes vantagens:

- maior integração entre as etapas da obra;
- melhor coordenação das frentes de trabalho;
- redução de conflitos de responsabilidade;
- maior previsibilidade de prazos;
- simplificação da gestão e da fiscalização contratual;
- maior compatibilidade com a lógica de execução por etapas e entregas funcionais.

As desvantagens são as seguintes:

- Maior dependência técnica e operacional de uma única contratada;
- Concentração integral do risco de execução em um único fornecedor;
- Impacto mais significativo em caso de inadimplemento contratual;
- Eventual limitação da competitividade;
- Necessidade de maior rigor na fase de planejamento e definição do escopo, a fim de evitar pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro decorrentes de omissões ou imprecisões.

Considerando as características da obra, a necessidade de cumprimento de prazos e a execução em edifício em funcionamento, esta alternativa mostra-se tecnicamente e economicamente mais vantajosa. Entretanto, devem ser planejadas ações que minimizem ou mitiguem suas desvantagens. Abaixo, as ações que sugerimos, e as equipes responsáveis pela implementação:

- Exigência de qualificação técnica robusta, com comprovação de execução de obras similares em porte e complexidade - a ser incluído no PB.
- Definição de critérios de habilitação proporcionais ao objeto - a ser incluído no PB.
- Exigência de garantia contratual (caução, seguro-garantia ou fiança bancária) - a ser incluído no PB.
- Previsão de seguro de responsabilidade civil e risco de engenharia - a ser incluído no PB.
- Estabelecimento de marcos contratuais com medições por etapas concluídas - a ser incluído no PB.
- Cláusulas de penalidades proporcionais ao atraso ou descumprimento - a ser incluído no PB.
- Previsão de cláusula resolutiva expressa - **a ser incluído no Contrato pela equipe da SPAC.**
- Orçamento detalhado com base em referências oficiais (SINAPI) - a ser incluído no PB.
- Pesquisa de preços ampla - **a ser realizada pela equipe da SPAC.**
- Definição clara de escopo, evitando aditivos - a ser incluído no PB.
- Estudo prévio detalhado para reduzir riscos de pleitos futuros - **a ser feito em conjunto com a equipe da SPAC.**
- Fiscalização técnica rigorosa - **a ser feito pela SOM em conjunto com a SCON**
- Aplicação escalonada de sanções - **a ser definido no PB e Contrato.**
- Vistoria técnica prévia pelas licitantes - a ser incluído no PB.
- Matriz de riscos bem definida no edital - **a ser elaborado pela equipe da SPAC com auxílio da SOM.**

## **2. Análise das soluções construtivas adotadas**

Durante a fase de estudos, foram analisadas diferentes soluções construtivas para alguns elementos da obra, considerando critérios de custo, prazo, facilidade de execução, desempenho e manutenção, além da experiência obtida com a reforma do pavimento térreo e com a obra piloto do gabinete padrão realizada em 2023. Abaixo, listam-se as situações mais relevantes quanto a custo e prazo de execução.

### **2.1. Alvenarias e divisórias**

Para a compartimentação dos ambientes foram avaliadas soluções como:

- divisórias leves removíveis;
- alvenaria convencional com tijolos cerâmicos;
- alvenaria em blocos de concreto celular;
- paredes em drywall.

A solução adotada combinou diferentes sistemas, conforme a necessidade de cada ambiente, considerando:

- desempenho acústico;
- resistência mecânica;
- rapidez de execução;
- facilidade de manutenção;
- compatibilidade com instalações.

O uso de alvenaria em blocos de concreto celular mostrou-se adequado para paredes permanentes, devido à rapidez de execução, menor peso e facilidade de execução de rasgos para instalações. Essa solução foi utilizada no térreo e demonstrou cumprir com todos os requisitos de qualidade. A instalação de divisórias de MDF foi adotada no projeto piloto do gabinete padrão, e o custo benefício não demonstrou ser vantajoso: custo muito alto sem agregar benefícios.

O sistema drywall foi adotado em situações específicas em que a rapidez de execução, menor interferência estrutural e flexibilidade de layout se mostraram mais vantajosas.

### **2.2. Revestimentos de piso**

Foram avaliadas alternativas como:

- remoção integral do revestimento vinílico existente e execução de novo contrapiso;
- execução de novo revestimento sobre o piso existente, mediante regularização adequada.

A solução de instalação de piso vinílico sobre o revestimento existente mostrou-se mais vantajosa, considerando:

- redução do volume de entulho gerado;
- redução do prazo de execução;
- menor interferência nas áreas em uso;
- menor custo global;
- desempenho satisfatório quando precedida de regularização adequada.

### **2.3. Mobiliário**

Durante a fase de estudos foram avaliadas alternativas para o mobiliário dos gabinetes e demais ambientes, considerando aspectos de custo, funcionalidade, padronização, durabilidade e facilidade de manutenção.

Foram analisadas, em especial, as seguintes alternativas:

#### **a. Utilização integral de mobiliário padrão existente na Câmara**

Essa alternativa apresenta a vantagem de facilitar reposições e manter uniformidade com o mobiliário atualmente utilizado. Entretanto, verificou-se que, em diversos ambientes, especialmente gabinetes e áreas com layout específico, o uso exclusivo de mobiliário padrão comprometeria o aproveitamento dos espaços, a ergonomia e a organização funcional.

#### **b. Utilização integral de mobiliário sob medida**

Essa alternativa permitiria melhor aproveitamento dos espaços e maior integração com os layouts projetados. Contudo, o custo global mostrou-se significativamente superior, além de dificultar futuras reposições e ajustes, especialmente em itens de uso comum.

#### **c. Solução híbrida (adotada)**

A solução adotada consiste na utilização combinada de:

- mobiliário sob medida nos casos em que o layout, o aproveitamento de espaço ou a integração com elementos construtivos tornam essa solução tecnicamente mais adequada -> mesas compartilhadas com fiação embutida, por exemplo.
- mobiliário padrão, adquirido separadamente, nos casos em que não há necessidade de customização -> Cadeiras e armários altos e baixos.

Essa solução mostrou-se a mais vantajosa sob os aspectos técnico e econômico, pois:

- permite melhor aproveitamento dos espaços nos ambientes onde isso é relevante;
- reduz o custo global em comparação com a execução integral de móveis sob medida;

- mantém a possibilidade de reposição e padronização nos itens de uso comum;
- proporciona equilíbrio entre funcionalidade, durabilidade e racionalização de recursos públicos.

Ressalta-se que a definição dos móveis sob medida limita-se aos itens estratégicos para o funcionamento dos ambientes, não abrangendo mobiliário convencional de uso geral, que poderá ser adquirido separadamente, conforme necessidade da Administração.

### 3. Conclusão da análise de soluções

Diante da análise realizada, conclui-se que:

- a contratação de empresa única para execução da obra é a solução mais adequada para o atendimento da necessidade identificada;
- as soluções construtivas adotadas apresentam melhor equilíbrio entre desempenho, custo, prazo e facilidade de execução;
- as decisões adotadas são compatíveis com as condições de execução da obra em edifício em funcionamento e com a necessidade de entregas por etapas.

A solução adotada mostra-se adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, sendo compatível com a capacidade de fiscalização da Administração e com as condições reais de execução da obra.

## 5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para execução da obra de reforma do 2º pavimento do Palácio Aloísio Filho, compreendendo a execução integrada de serviços de demolição, construção civil, instalações prediais, revestimentos, forros, divisórias, esquadrias, acabamentos e demais serviços necessários à plena adequação dos ambientes às necessidades institucionais.

5.2. A solução contempla, ainda, a execução de intervenções pontuais em banheiros localizados em outros pavimentos, destinadas à correção de problemas construtivos recorrentes, cuja execução conjunta com a obra principal mostra-se mais eficiente do ponto de vista técnico e econômico. Essas intervenções serão executadas como etapa específica do planejamento da obra, integrada ao cronograma geral.

5.3. A execução será realizada em etapas, com entregas parciais de ambientes concluídos e em condições de uso, conforme planejamento físico previamente estabelecido, de modo a compatibilizar a obra com o funcionamento regular do edifício e com o remanejamento temporário de usuários.

5.4. A solução adotada prevê a contratação por meio de empreitada por preço unitário, modalidade adequada a obras de reforma, nas quais podem ocorrer variações de quantitativos em razão de condições preexistentes e fatores supervenientes.

5.5. A execução deverá observar as especificações técnicas, o projeto básico, o cronograma físico e o planejamento de entregas por etapas, bem como as condições operacionais necessárias para minimizar interferências nas atividades da Câmara.

5.6. A solução contempla, ainda, a adoção de práticas adequadas de segurança do trabalho, gestão de resíduos, organização do canteiro e controle da execução, visando garantir qualidade, segurança e cumprimento dos prazos estabelecidos.

## 6. PLANEJAMENTO DA EXECUÇÃO POR ETAPAS

Considerando que a obra será executada em edificação em funcionamento, com necessidade de remanejamento temporário de gabinetes e continuidade das atividades administrativas e legislativas, foi adotada como diretriz de planejamento a execução dos serviços por etapas, com entregas parciais de ambientes concluídos e em condições de uso.

Essa estratégia permite:

- compatibilizar a execução da obra com o funcionamento regular do edifício;
- reduzir interferências nas atividades institucionais;
- possibilitar o remanejamento temporário de usuários de forma organizada;
- melhorar o controle da execução e o acompanhamento físico-financeiro.

O planejamento preliminar indica a divisão da obra em etapas sucessivas, cada uma correspondente a um conjunto de ambientes a serem integralmente concluídos antes do início da etapa seguinte.

O detalhamento do planejamento físico da obra, incluindo a definição das etapas, prazos estimados e critérios de medição e pagamento vinculados às entregas, será apresentado no Projeto Básico, por meio do EVENTOGRAMA da obra, que integrará os documentos da contratação.

## 7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O objeto da presente contratação envolve a execução de obra de reforma com serviços de natureza multidisciplinar e interdependente, incluindo demolições, construções civis, instalações prediais, divisórias, revestimentos, forros, esquadrias e acabamentos.

Embora exista oferta no mercado para execução isolada de diversos desses serviços, o parcelamento da contratação não se mostra tecnicamente recomendável no caso concreto, pelos seguintes motivos:

1. **Interdependência técnica entre os serviços:** Os serviços previstos possuem forte relação de dependência entre si, exigindo compatibilização constante de frentes de trabalho, planejamento integrado e responsabilidade única pela qualidade final dos ambientes.

2. **Execução em edifício em funcionamento:** A obra será realizada com o edifício em pleno funcionamento, exigindo planejamento rigoroso das etapas, controle de interferências e cumprimento de prazos parciais de entrega, o que seria significativamente dificultado com a atuação simultânea de múltiplos contratados.
3. **Cumprimento de prazos e entregas por etapas:** A execução está estruturada em etapas com entregas funcionais, vinculadas ao remanejamento temporário de usuários. A fragmentação do objeto aumentaria o risco de atrasos, paralisações e conflitos de cronograma.
4. **Gestão contratual e fiscalização:** A contratação de múltiplas empresas implicaria aumento relevante da complexidade de gestão e fiscalização, elevando o risco de conflitos de responsabilidade e dificultando a apuração de eventuais falhas.
5. **Racionalização de custos e mobilização:** A execução por empresa única permite melhor aproveitamento da mobilização de equipes, equipamentos e logística de obra, além de favorecer o planejamento integrado de compras e execução.
6. **Intervenções pontuais em outros pavimentos:** A inclusão de intervenções específicas em banheiros localizados em outros pavimentos apresenta compatibilidade técnica com o objeto principal e sua execução conjunta permite racionalização de custos e redução de mobilizações, não caracterizando ampliação indevida do objeto.

### **Integração de mobiliário sob medida ao escopo da obra**

Determinados móveis sob medida foram incluídos no escopo da obra por apresentarem integração direta com os elementos construtivos e com o layout funcional dos ambientes, não se caracterizando como mobiliário convencional independente.

Nesses casos, a execução conjunta com a obra mostra-se tecnicamente mais adequada, uma vez que:

- os móveis são projetados em função das dimensões finais dos ambientes, paredes, divisórias, forros e instalações;
- a execução simultânea evita retrabalhos, adaptações posteriores e interferências em acabamentos já concluídos;
- a instalação depende, em diversos casos, da compatibilização com infraestrutura elétrica, de dados ou hidráulica;
- a contratação integrada com a obra permite melhor planejamento da execução e redução de custos indiretos.

Ressalta-se que apenas os móveis que possuem caráter construtivo ou integração direta com a obra foram incluídos no escopo da contratação, permanecendo o mobiliário convencional de uso geral como objeto de aquisições específicas pela Administração, quando necessário.

Diante dessas condições, conclui-se que a contratação por lote único, com execução integral por uma única empresa, mostra-se a alternativa mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, atendendo ao interesse público e às características específicas da obra.

### **8. RESULTADOS PRETENDIDOS**

A contratação tem por objetivo proporcionar a adequada reorganização física do 2º pavimento, assegurando melhores condições de funcionamento das atividades administrativas e legislativas, bem como maior eficiência na utilização dos espaços da Câmara.

Com a execução da obra, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

1. **Reorganização funcional dos ambientes**  
Adequar a distribuição dos gabinetes, bancadas e demais ambientes às necessidades institucionais, permitindo melhor utilização dos espaços disponíveis e maior racionalidade na ocupação dos pavimentos.
2. **Melhoria das condições de trabalho**  
Proporcionar ambientes com melhores condições de conforto, funcionalidade, iluminação, instalações e acabamento, contribuindo para a qualidade do trabalho dos servidores e vereadores.
3. **Melhoria no atendimento ao público**  
Possibilitar o uso adequado das salas de reuniões destinadas ao atendimento externo, proporcionando melhores condições de recepção e permanência dos usuários.
4. **Padronização de ambientes e materiais**  
Promover a uniformização dos layouts, materiais e soluções construtivas adotadas nos gabinetes e áreas comuns, facilitando a manutenção e a reposição de componentes ao longo do tempo.
5. **Redução de custos de manutenção**  
Substituir sistemas e componentes que apresentam falhas recorrentes, especialmente em instalações hidráulicas e acabamentos, reduzindo a necessidade de intervenções corretivas frequentes.
6. **Adequação das instalações às necessidades atuais**  
Modernizar instalações elétricas, hidráulicas, de dados e demais sistemas prediais, adequando-os às demandas atuais de uso e às mudanças tecnológicas ocorridas nos últimos anos.
7. **Racionalização da execução e do uso dos recursos públicos**  
Executar a obra de forma planejada, por etapas, compatibilizando a execução com o funcionamento do edifício e assegurando maior controle dos prazos e custos.

### **9. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO/AQUISIÇÃO**

Para viabilizar a execução da obra nas condições previstas e assegurar a compatibilização com o funcionamento

regular do edifício, a Administração deverá adotar previamente as seguintes providências:

1. **Remanejamento de setores e ambientes**

Realizar o remanejamento dos setores e unidades administrativas que atualmente ocupam salas destinadas à instalação de gabinetes temporários e à reorganização dos pavimentos, conforme planejamento definido pela Diretoria-Geral.

2. **Preparação dos gabinetes temporários**

Providenciar, por meio dos contratos de manutenção e serviços continuados existentes, as adequações necessárias nas salas que serão utilizadas como gabinetes temporários, incluindo serviços civis, elétricos, de dados e de climatização, de modo que estejam concluídas e liberadas para ocupação antes do início da obra.

3. **Desocupação das áreas de intervenção**

Garantir que os ambientes previstos para a primeira etapa da obra estejam desocupados e liberados para início dos serviços na data prevista na Ordem de Início.

4. **Planejamento operacional interno**

Organizar, em conjunto com as áreas administrativas e gabinetes parlamentares, o cronograma de remanejamento temporário de usuários, de forma compatível com o planejamento de execução da obra.

5. **Providências administrativas e contratuais**

Adotar as medidas administrativas necessárias à formalização da contratação, incluindo pesquisa de preços, elaboração do Edital e demais procedimentos previstos na legislação aplicável.

6. **Aquisição e disponibilização de equipamentos para as copas**

Providenciar a aquisição e instalação dos equipamentos necessários ao funcionamento das copas a serem implantadas, tais como fornos micro-ondas e outros itens de uso coletivo, de modo que os ambientes estejam plenamente operacionais após a conclusão das etapas da obra.

7. **Regulamentação do uso das salas de reuniões**

Estabelecer normativa interna para disciplinar o uso das salas de reuniões destinadas aos vereadores, considerando que os espaços serão compartilhados, de forma a assegurar organização, disponibilidade e adequado funcionamento dos ambientes após a conclusão da obra.

8. **Aquisição de mobiliário complementar**

Providenciar, por meio do Setor de Patrimônio, a aquisição de mobiliário complementar que não será executado sob medida no âmbito da obra, tais como cadeiras, armários altos e armários baixos, observando o padrão de acabamento e cores a ser adotado para os novos ambientes, de modo a garantir a adequada utilização dos espaços após a conclusão das etapas da obra. Considerando o padrão de acabamento e cores a ser adotado para os novos ambientes, sugerimos utilizar móveis na tonalidade cinza, substituindo gradualmente o padrão atualmente existente (casca de ovo).

## 10. ESTIMATIVA PRELIMINAR DE VALOR E PRAZO DE EXECUÇÃO

### 10.1. Estimativa preliminar de valor

A estimativa preliminar do valor da contratação foi elaborada com base:

- na experiência recente da Administração em obra de reforma de características semelhantes, especialmente a reforma do pavimento térreo, cujo valor contratual aproximado foi de R\$ 3,3 milhões;
- na ampliação do escopo prevista para a presente contratação, que inclui, entre outros, execução de mobiliário sob medida em itens estratégicos, infraestrutura de dados, reorganização de ambientes e intervenções adicionais;
- nos levantamentos preliminares de quantitativos realizados pela Seção de Obras e Manutenção.

Foram considerados, ainda, serviços de adequação de banheiros em outros pavimentos, com área total aproximada de:

- Pavimento térreo: 72,92 m<sup>2</sup>
- 2º pavimento (inclusões): 34,00 m<sup>2</sup>
- 3º pavimento: 59,84 m<sup>2</sup>

Considerando esses elementos, estima-se preliminarmente que o valor da contratação situe-se na ordem de **R\$ 4,3 milhões**, valor que será posteriormente refinado por meio da elaboração da planilha orçamentária detalhada, com base em composições referenciais, preferencialmente do SINAPI, e em cotações de mercado para itens específicos.

Ressalta-se que essa estimativa possui caráter preliminar e destina-se exclusivamente à análise de viabilidade da contratação, não constituindo o valor de referência definitivo da licitação.

### 10.2. Estimativa preliminar de prazo de execução

A execução da obra será realizada por etapas, conforme planejamento preliminar que considera a necessidade de compatibilizar os serviços com o funcionamento regular do edifício e com o remanejamento temporário de usuários.

Com base na complexidade e no volume de serviços estimados, prevê-se preliminarmente:

- aproximadamente **2,5 meses** para a execução das Etapas 1 e 3, que concentram maior volume de intervenções;
- aproximadamente **2 meses** para a execução das Etapas 2 e 4, que apresentam menor complexidade relativa;
- prazo adicional destinado às atividades de preparação prévia, remanejamento de ambientes e instalação de gabinetes temporários;

- margem de segurança destinada a absorver interferências operacionais e ajustes decorrentes das condições reais de execução em edificação em funcionamento.

Dessa forma, estima-se preliminarmente que o prazo total de execução da obra seja da ordem de **8 a 10 meses**, podendo ser ajustado na fase de elaboração do Projeto Básico e do cronograma físico detalhado.

Ressalta-se que os prazos indicados possuem caráter estimativo e visam subsidiar o planejamento da contratação, sendo posteriormente detalhados e consolidados no cronograma físico-financeiro da obra.

O planejamento por etapas e a estimativa de prazo foram definidos de modo a compatibilizar a execução com a continuidade das atividades legislativas, fator determinante para a definição da estratégia de execução da obra.

## 11. **CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Para o adequado atendimento da necessidade que motiva a presente contratação, identificam-se as seguintes contratações correlatas e interdependentes:

### 1. **Contratações interdependentes**

São consideradas interdependentes as contratações necessárias à viabilização do início da obra ou à sua execução nas condições previstas.

Enquadram-se nessa condição:

- os contratos de manutenção predial atualmente vigentes, que deverão ser utilizados para a realização de adequações preliminares nas salas destinadas a gabinetes temporários, incluindo serviços civis, elétricos, de climatização e de infraestrutura de dados;
- eventuais serviços internos necessários à desocupação e reorganização de ambientes previamente ao início da obra.

Essas providências são essenciais para que a execução da obra possa ocorrer conforme o planejamento estabelecido.

### 2. **Contratações correlatas**

São consideradas correlatas as contratações que, embora não essenciais à execução da obra, contribuem para a plena utilização dos ambientes após sua conclusão.

Enquadram-se nessa condição:

- aquisição de mobiliário complementar não contemplado no escopo da obra, tais como cadeiras, armários e outros itens de uso administrativo;
- aquisição de equipamentos destinados às copas, como fornos micro-ondas e outros itens de uso coletivo;
- eventual aquisição de acessórios ou itens de apoio necessários à organização e utilização dos novos ambientes.

## 12. **IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS**

A execução da obra poderá gerar impactos ambientais típicos de intervenções em edificações, especialmente relacionados à geração de resíduos da construção civil, emissão de poeira e ruído, e consumo de materiais e recursos.

Considerando as características da obra e o fato de que será executada em edificação existente, não são previstos impactos ambientais de grande magnitude, sendo os efeitos esperados localizados e temporários.

### 1. **Principais impactos identificados**

#### 1. **Geração de resíduos da construção civil**

Os serviços de demolição e substituição de revestimentos e instalações gerarão resíduos, tais como restos de revestimentos, alvenarias, forros, peças sanitárias e embalagens.

#### 2. **Emissão de poeira e ruído**

As atividades de demolição, cortes, lixamentos e transporte de materiais podem ocasionar emissão de poeira e ruído, com impactos restritos ao ambiente interno do edifício e seu entorno imediato.

#### 3. **Consumo de materiais e insumos**

A execução da obra implicará consumo de materiais de construção, água e energia elétrica, inerentes à atividade.

### 2. **Medidas mitigadoras**

Para reduzir os impactos identificados, deverão ser adotadas as seguintes medidas:

1. segregação, acondicionamento, transporte e destinação adequada dos resíduos da construção civil, em conformidade com a legislação vigente;
2. utilização de caçambas e recipientes apropriados para armazenamento temporário de resíduos;
3. adoção de procedimentos que reduzam a geração de poeira, como limpeza periódica das áreas de trabalho e proteção de ambientes adjacentes;
4. planejamento das atividades potencialmente mais ruidosas, de modo a minimizar interferências nas atividades administrativas;
5. racionalização do uso de materiais, evitando desperdícios;
6. utilização, sempre que possível, de soluções construtivas que reduzam a geração de resíduos e o tempo de execução, como a regularização de superfícies existentes quando tecnicamente viável.

Os impactos ambientais decorrentes da execução da obra são considerados de baixa magnitude, temporários e passíveis de controle mediante a adoção das medidas mitigadoras previstas, não se identificando impedimentos ambientais à realização da contratação.

### 13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A CONTRATAÇÃO

Com base nas informações apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de empresa especializada para **execução da obra de reforma do 2º pavimento e banheiros do térreo e 3º pavimento do Palácio Aloísio Filho** mostra-se necessária, adequada e viável sob os aspectos técnico, operacional e econômico.

A necessidade da contratação encontra-se devidamente justificada pela demanda de reorganização dos ambientes, modernização das instalações, padronização dos espaços e melhoria das condições de trabalho e atendimento, conforme descrito neste documento.

A análise das alternativas demonstrou que a contratação de empresa única para execução integral da obra constitui a solução mais adequada, em razão da interdependência dos serviços, da necessidade de planejamento integrado, da execução em edifício em funcionamento e da exigência de cumprimento de prazos e entregas por etapas.

As soluções construtivas adotadas foram definidas com base em critérios de desempenho, custo, prazo e facilidade de manutenção, bem como na experiência obtida em intervenções recentes realizadas nas dependências da Câmara.

As estimativas preliminares indicam a viabilidade técnica da contratação, estando previstas as providências administrativas necessárias à sua realização, bem como identificadas as contratações correlatas e interdependentes e os impactos ambientais decorrentes da execução.

Havendo viabilidade econômica, **o que deve ser consultado junto à Diretoria de Patrimônio e Finanças**, conclui-se pela viabilidade da contratação pretendida, recomendando-se o prosseguimento das etapas de elaboração do Projeto Básico, pesquisa de preços e demais procedimentos necessários à realização da licitação, nos termos da legislação vigente.

Registra-se, ainda, que a execução da reforma foi submetida à apreciação da Mesa Diretora, que deliberou favoravelmente à realização da intervenção, por unanimidade, reconhecendo a necessidade da reorganização dos ambientes e da modernização das instalações, conforme registrado na Certidão constante do doc. SEI nº 1034303.



Documento assinado eletronicamente por **Flávia Bianco Demartini Coelho, Engenheiro - Chefe de Seção**, em 18/02/2026, às 18:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Art. 10, § 2º da Medida Provisória nº 2200-2/2001 e nas Resoluções de Mesa nºs 491/15, 495/15 e 504/15 da Câmara Municipal de Porto Alegre.



Documento assinado eletronicamente por **Allinson Von Muhlen Taborda, Engenheiro(a)**, em 18/02/2026, às 18:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Art. 10, § 2º da Medida Provisória nº 2200-2/2001 e nas Resoluções de Mesa nºs 491/15, 495/15 e 504/15 da Câmara Municipal de Porto Alegre.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.camarapoa.rs.gov.br>, informando o código verificador **1028841** e o código CRC **4501D2A7**.