

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA PESQUISA DE PREÇO
(Base legal: Instrução Normativa SEGES/ME N° 65/2021)

Objeto a ser contratado: pretende contratar empresa habilitada junto ao CREA ou ao CAU para elaboração de Laudos Técnicos de Inspeção Predial (LTIP) dos prédios sede e anexo do TCE-RS, localizados na Rua Sete de Setembro, 388 e Rua General Bento Martins, 168, respectivamente, no Centro Histórico de Porto Alegre, a serem apresentados à Secretaria Municipal do Meio Ambiente e da Sustentabilidade (SMAMS), da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, conforme Lei Complementar nº 806/16.

ITEM	DESCRIÇÃO:	QUANTIDADE	UNIDADE DE MEDIDA
1	LTIPs Prédio Sede e Prédio Hercílio Domingues	1	CJ.

Fontes consultadas: foram realizadas consultas diretas com fornecedores, mediante solicitação de cotação por e-mail, algumas das empresas escolhidas para o envio da solicitação de cotação já conhecem as condições da edificação e participaram de outros processos licitatórios elaborados por esta Corte, outras foram obtidas por pesquisas na internet, onde foram considerados alguns critérios: conformidade com normas e especialização, utilização de recursos e tecnologias compatíveis com o objeto a ser contratado, e também por pesquisas em sistemas governamentais, para todas foi aberta a possibilidade de verificação in loco das condições do objeto e indicado telefone de contato para dirimir dúvidas, até o presente momento foram obtidas as propostas a seguir discriminadas.

Fornecedor	Apresentou resposta?
Urbana	Sim (25.600,00)
CRK	Sim (27.000,00)
Maestri	Sim (26.765,62)
Lemonte Engenharia	Não.
Albino Engenharia	Não.
CJGV Engenharia	Não.
Edros Consultoria	Não.
Grupo Far	Não.
TL Arquitetura	Não.
PB Engenharia	Não.

Série de preços coletados: os preços coletados estão discriminados nas próximas páginas deste documento.

Contratações similares feitas pela Administração pública (art. 5º, inciso II, IN N° 65/2021):

Não foram obtidos dados similares ao objeto, devido às suas peculiaridades. Laudo Técnico de Inspeção Predial (LTIP) é um processo que pode variar significativamente de acordo com diversas características técnicas e operacionais das edificações. Por essa razão, a padronização dos preços em sistemas governamentais muitas vezes não abrange todas as nuances que envolvem esse tipo de serviço, o que pode resultar em orçamentos imprecisos ou ineficientes para as necessidades desta pesquisa. Diante disso, utilizou-se a cotação direta com fornecedores para tornar mais precisa e personalizada a cotação.

Pesquisa direta com fornecedores (art. 5º, inciso IV, IN N° 65/2021):

Método estatístico aplicado: média aritmética dos valores obtidos na pesquisa com fornecedores.

Empresa	Descrição Resumida	Fonte da Consulta	Data-Base	Preço Total (R\$)
Urbana	Laudos Técnicos	Cotação de preço	24/04/26	25.600,00
CRK	Laudos Técnicos	Cotação de preço	23/04/26	27.000,00
Maestri	Laudos Técnicos	Cotação de preço	30/03/26	26.765,52

A média aritmética dos preços: **R\$26.455,11** será utilizada com referencial de preço de mercado.

Como o coeficiente de variação (CV) calculado pelo servidor foi 2,83% inferior a 25%, significa que a amostra é homogênea, e a média aritmética pode ser utilizada como valor de referência para a contratação.

Publicização do Orçamento Estimado

O valor estimado obtido por meio desta pesquisa de preços não será divulgado até o término da etapa de lances do procedimento licitatório, uma vez que, para a Administração, é importante que os licitantes ofereçam preços baseados em seus próprios custos, sem interferências externas.

Agente responsável pela cotação: Rafael Minuscoli Stolfo, ACE, matrícula nº 14163586 – SPO-SEOB.

PROPOSTA LAUDO TÉCNICO DE INSPEÇÃO PREDIAL

260037 A

Porto Alegre, 23 de abril de 2026.

Ao SPO-SEOB/TCE-RS

Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Sul (TCE)

CNPJ 89.550.032/0001-74

Em atendimento a sua solicitação, venho através deste apresentar a proposta de prestação de serviços técnicos de **LAUDO TÉCNICO DE INSPEÇÃO PREDIAL (LTIP)** de uma edificação localizada em Porto Alegre - RS.

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO**Características da Edificação 1:**

- ✓ Endereço: Rua Sete de Setembro, 388 – Centro Histórico – Porto Alegre/RS.
- ✓ Área do terreno: 3.204,70 m²
- ✓ Área edificada: 8.405,22m²
- ✓ N° de Pavimentos: 04 pavimentos e 01 subsolo
- ✓ Data da Carta de Habitação: Não informado
- ✓ Usos: Atividade Serviço Público Estadual

Características da Edificação 2:

- ✓ Endereço: Rua General Bento Martins, 168 - Centro Histórico – Porto Alegre/RS
- ✓ Área do terreno: 391,68m²
- ✓ Área edificada: 2.726,98m²
- ✓ N° de Pavimentos: 08 pavimentos e 04 subsolos
- ✓ Data da Carta de Habitação: Não informado
- ✓ Usos: Atividade Serviço Público Estadual

1. SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS

O laudo técnico será elaborado através de inspeção técnica atendendo a NBR 5.674 Manutenção de Edificações – Requisitos do sistema de gestão da manutenção e NBR 15.575 Edificações Habitacionais – Desempenho e NBR 14.037 Manual de operação, uso e manutenção das edificações em período de garantia, tendo os seguintes objetivos:

- Verificar se existem irregularidades prediais (anomalia ou falha);

-
- Avaliar o desempenho e classificar o risco da edificação;
 - Estabelecer providencias e responsabilidades;
 - Analisar os sistemas construtivos da edificação (estrutura, alvenaria, esquadrias, revestimentos, fachadas, impermeabilizações, etc);
 - Analisar as instalações da edificação (elétricas, hidráulicas, gás, incêndio, etc.) ´;
 - Atender a Lei Complementar 284/92, ao decreto 18.574/14, protocolo e tramitação na Secretaria de Urbanismo de PMPA.
 - A entrega do laudo inclui laudo padrão da PMPA e laudo técnico completo orientativo (com fotos, classificação de anomalias e prioridades por classificação de risco).
 - Incluso ART – CREA do laudo e tarifa do processo municipal.

2. HONORÁRIOS

Os honorários para a execução do serviço acima descrito são de:

✓ Edificação 1	R\$ 14.500,00
✓ Edificação 2	R\$ 12.500,00

a serem pagos da seguinte forma: 50% na contratação e 50% no protocolo.

3. PRAZO DE EXECUÇÃO

A vistoria deve ocorrer em 15 dias após a contratação e 30 dias após a contratação conclusão do laudo e protocolo no Escritório de Licenciamento da SMURB (Secretaria Municipal de Urbanismo).

4. EXCLUSÕES

Excluso laudo de estanqueidade de rede de gás.

Excluso laudo de SPDA.

Caso o laudo seja classificado como inicial com recomendações, caso existam serviços a serem executados para o atendimento às normas, o condomínio deverá contratar empresa ou profissional com registro no CREA para as execuções (se houverem), estes deverão emitir ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) sobre os serviços prestados.

Após as obras (se ocorrerem) há necessidade de nova vistoria e coleta das ARTs de execução para o tramite do laudo conclusivo, neste caso será cobrado 60% do valor do laudo inicial.

Atenciosamente,



Eng^a Catia Raquel G. F. Knies

CREA RS 117.220

Porto Alegre, 24/04/2026

Cliente: TCE/RS

Endereço: Rua General Bento Martins 168, Porto Alegre - RS

1. APRESENTAÇÃO

Conforme solicitação, apresentamos nossa proposta para a prestação de serviços técnicos de Engenharia Civil, tendo por objetivo a **Elaboração do Laudo Técnico de Inspeção Predial** para o edifício anexo do TCE/RS.

2. OBJETO DA PROPOSTA

- Análise da documentação fornecida pelo responsável do edifício (plantas, projetos, alvarás, laudos anteriores);
- Vistoria de todas as áreas comuns do edifício na companhia do Síndico, Zelador ou de outra pessoa com conhecimento das instalações. Na vistoria são analisados todos os sistemas componentes da edificação, inclusive as fachadas;
- Vistoria interna do edifício;
- Elaboração de LTIP (inicial com recomendações ou conclusivo) com ART e elaboração de relatório fotográfico apontando patologias verificadas na vistoria e indicando soluções técnicas para correção. A inspeção realizada irá avaliar as condições técnicas, de uso, de operação, de funcionalidade e de manutenção da edificação e de seus subsistemas construtivos;
- Protocolo e tramitação do laudo na Prefeitura;
- Emissão e pagamento das taxas de ART e DAM junto ao CREA/RS e à prefeitura;
- A inspeção será realizada no nível 2, mediante observações visuais, conforme Norma de Inspeção Predial do IBAPE, correspondendo à inspeção Predial realizada em edificações com média complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos, de padrões construtivos médios e com sistemas convencionais.

- **Não compreendem a proposta:** execução de possíveis obras recomendadas, entrega de laudo impresso (será enviado em meio digital), elaboração de PPCI ou qualquer serviço relacionado.

3. VALORES

Serviço	Valor
Vistorias, análises, elaboração e tramitação de Laudo de Inspeção Predial	R\$ 12.800,00

4. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- Após entrega e protocolo do laudo na Prefeitura

5. PRAZOS

- **Início:** em até 5 dias após aprovação do orçamento
- **Entrega:** em até 15 dias úteis após a conclusão das vistorias.

6. VALIDADE DO ORÇAMENTO

O presente orçamento tem validade por 60 dias.

Atenciosamente,

Engº Ricardo André da Silva

CREA 181.304 Fone: (51) 99423 0120

urbanaeng.poa@gmail.com

Porto Alegre, 24/04/2026

Cliente: TCE/RS

Endereço: Rua Sete de Setembro 388, Porto Alegre - RS

1. APRESENTAÇÃO

Conforme solicitação, apresentamos nossa proposta para a prestação de serviços técnicos de Engenharia Civil, tendo por objetivo a **Elaboração do Laudo Técnico de Inspeção Predial** para o edifício sede do TCE/RS.

2. OBJETO DA PROPOSTA

- Análise da documentação fornecida pelo responsável do edifício (plantas, projetos, alvarás, laudos anteriores);
- Vistoria de todas as áreas comuns do edifício na companhia do Síndico, Zelador ou de outra pessoa com conhecimento das instalações. Na vistoria são analisados todos os sistemas componentes da edificação, inclusive as fachadas;
- Vistoria interna do edifício;
- Elaboração de LTIP (inicial com recomendações ou conclusivo) com ART e elaboração de relatório fotográfico apontando patologias verificadas na vistoria e indicando soluções técnicas para correção. A inspeção realizada irá avaliar as condições técnicas, de uso, de operação, de funcionalidade e de manutenção da edificação e de seus subsistemas construtivos;
- Protocolo e tramitação do laudo na Prefeitura;
- Emissão e pagamento das taxas de ART e DAM junto ao CREA/RS e à prefeitura;
- A inspeção será realizada no nível 2, mediante observações visuais, conforme Norma de Inspeção Predial do IBAPE, correspondendo à inspeção Predial realizada em edificações com média complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos, de padrões construtivos médios e com sistemas convencionais.

- **Não compreendem a proposta:** execução de possíveis obras recomendadas, entrega de laudo impresso (será enviado em meio digital), elaboração de PPCI ou qualquer serviço relacionado.

3. VALORES

Serviço	Valor
Vistorias, análises, elaboração e tramitação de Laudo de Inspeção Predial	R\$ 12.800,00

4. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- Após entrega e protocolo do laudo na Prefeitura

5. PRAZOS

- **Início:** em até 5 dias após aprovação do orçamento
- **Entrega:** em até 15 dias úteis após a conclusão das vistorias.

6. VALIDADE DO ORÇAMENTO

O presente orçamento tem validade por 60 dias.

Atenciosamente,

Engº Ricardo André da Silva

CREA 181.304 Fone: (51) 99423 0120

urbanaeng.poa@gmail.com



MAESTRI ENGENHARIA

Trav. do Carmo 164 – POA/ RS

CNPJ 11.679.950/0001-00

(51) 98415-8915



orçamento: Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Sul – TCE-RS
Rua Sete de Setembro nº 388 Centro Histórico - CEP 90010-190 - Porto Alegre - RS
A/C Eng. Rafael Stolfo seob@tce.rs.gov.br Setor de Projetos e Obras
Laudo Técnico de Inspeção Predial (LTIP)

data: 30 de março de 2026.

Atendendo à solicitação, estamos apresentando orçamento para dois Laudos Técnicos de Inspeção Predial (LTIP) conforme Decreto 17.720 de 02/04/2012 da Prefeitura de Porto Alegre.

1. LAUDO TÉCNICO DE INSPEÇÃO PREDIAL (LTIP)

- 1.1. Caracterização da edificação com levantamento das informações Técnicas;
- 1.2. Metodologia e técnicas empregadas no Laudo, de acordo com a ABNT;
 - 1.2.1. NBR 16.747/2020 - INSPEÇÃO PREDIAL: Diretrizes, Conceitos, Terminologias e Procedimentos;
 - 1.2.2. ABNT – NBR 13.752:1996 – Perícias de engenharia na construção civil;
 - 1.2.3. ABNT – NBR 15.575:2013 – Edificações habitacionais — Desempenho: Requisitos gerais;
- 1.3. Lei Complementar nº 284, 27/10/1992 – Código de Obras de Porto Alegre;
- 1.4. Lei Complementar nº 434, 01/12/1999 – Plano Diretor de Porto Alegre;
- 1.5. Decreto nº 17.720 de 02 de abril de 2012 da Prefeitura de Porto Alegre;
- 1.6. Descrição das manifestações patológicas encontradas através de Laudo;
- 1.7. Salientamos que, caso seja encontrado algum tipo de patologia, a execução deste trabalho não está coberta neste orçamento por tratar-se de Laudo, devendo ser realizada por profissional habilitado.

1.8. VALOR FINAL R\$ 26.765,57

PALÁCIO FLORES DA CUNHA	8.405,22 m²	R\$ 19.941,53
EDIFÍCIO HERCÍLIO DOMINGUES	2.876,29 m²	R\$ 6.824,04
	11.281,51 m²	R\$ 26.765,57

2. OBSERVAÇÕES

- 2.1. Forma de pagamento: 10 (dez) dias após a entrega dos trabalhos. Outras formas podem ser estudadas.
- 2.2. No valor dos honorários, estão inclusos todos os custos necessários para a execução dos serviços em referência, com exceção de taxas e emolumentos junto aos órgãos públicos como Bombeiros e Prefeitura.
- 2.3. O prazo de validade deste orçamento é de 60 (sessenta) dias, a não ser que haja alteração na legislação.
- 2.4. PRAZOS: a execução será concluída em 30 (trinta) dias.

Atenciosamente,

Ricardo Maestri
Eng. Civil