



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

COMPLEMENTO AO MEMORIAL DESCRITIVO

TERMO DE REFERÊNCIA

Solicitação de Compra nº 70308/2026

O presente processo tem por objeto a contratação de empresa especializada em engenharia/arquitetura para a execução de obra de reforma/restauro das fachadas do prédio da Câmara Municipal de Novo Hamburgo, incluindo tratamento de fissuras, correção de infiltrações, recuperação de revestimentos, intervenções em esquadrias visando estanqueidade, instalação e substituição de pingadeiras, limpeza técnica, preparação de superfícies e pintura externa completa, conforme condições, especificações técnicas e quantitativos constantes no memorial descritivo e orçamento.

Este documento tem por finalidade formalizar a contratação pretendida, consolidando os elementos técnicos que compõem o Termo de Referência e os documentos técnicos de suporte da contratação.

1. Da síntese do memorial descritivo

Conforme análise técnica realizada por profissional habilitado, foi elaborado memorial descritivo contemplando diagnóstico detalhado das condições atuais da edificação, bem como as soluções técnicas necessárias à adequada recuperação das fachadas.

No levantamento realizado, foram identificadas diversas patologias construtivas, dentre as quais destacam-se:

1. Fissuras verticais e mapeadas em elementos de alvenaria, decorrentes de movimentações térmicas e envelhecimento dos materiais;
2. Bolhas, descascamentos e destacamento de pintura, associados à umidade e perda de aderência do revestimento;
3. Manchas e sujidades provenientes da ação de intempéries e poluição;
4. Infiltrações junto às esquadrias, em razão de falhas de vedação e degradação de elementos de proteção;



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

5. Deficiências nas pingadeiras e elementos de escoamento, comprometendo o adequado direcionamento das águas pluviais;
6. Perfurações e falhas pontuais nas fachadas, favorecendo a entrada de umidade.

Diante do diagnóstico apresentado, o memorial estabelece as seguintes soluções técnicas, dentre outras:

1. Tratamento das fissuras mediante abertura, limpeza e aplicação de selantes e argamassas específicas;
2. Remoção de revestimentos deteriorados e recomposição das superfícies;
3. Correção das infiltrações com substituição e aplicação de sistemas de vedação adequados;
4. Instalação e substituição de pingadeiras com fixação técnica apropriada;
5. Limpeza técnica das superfícies, com remoção de agentes contaminantes;
6. Preparação e regularização das superfícies;
7. Aplicação de sistema de pintura acrílica de alta durabilidade para fachadas;
8. Adequação das esquadrias para garantir a estanqueidade do sistema.

Observa-se que o objeto, embora envolva atividades de engenharia e exija acompanhamento por profissional habilitado, possui natureza padronizável, com métodos executivos usuais de mercado e especificações objetivamente definidas no memorial descritivo, orçamento e demais documentos técnicos.

A solução adotada encontra-se devidamente detalhada nos documentos técnicos que integram o presente processo, compreendendo:

1. Memorial descritivo (diagnóstico e especificações técnicas);
2. Orçamento sintético e analítico da obra;
3. Memória de cálculo dos quantitativos;
4. Cronograma Físico-financeiro;
5. Composição de encargos sociais e BDI.

O objeto contempla a execução de serviços técnicos de engenharia voltados à manutenção, recuperação e conservação das fachadas, com preservação das características



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

originais da edificação, sem inovação do espaço físico e sem alteração substancial das características do imóvel.

2. Da natureza do objeto

A contratação pretendida caracteriza-se como **serviço comum de engenharia**, nos termos do art. 6º, inciso XXI, alínea “a”, da Lei Federal nº 14.133/2021, por se tratar de atividade de manutenção, adequação e recuperação de bem imóvel, com preservação das características originais da edificação.

Os serviços previstos no objeto consistem, essencialmente, em tratamento de fissuras, correção de infiltrações, recuperação de revestimentos, vedação de esquadrias, instalação/substituição de pingadeiras, limpeza técnica, preparação de superfícies e pintura externa, todos passíveis de definição objetiva por meio de especificações usuais de mercado.

A execução não envolve elaboração de solução técnica singular, inovação do espaço físico, alteração substancial das características originais da edificação ou intervenção de alta complexidade que impeça a descrição objetiva do objeto. Ao contrário, os padrões de desempenho e qualidade pretendidos encontram-se suficientemente definidos no memorial descritivo, orçamento, quantitativos, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos.

Ressalta-se que a necessidade de registro da empresa no CREA/CAU, indicação de responsável técnico, emissão de ART/RRT, utilização de andaimes, balancins ou demais equipamentos de acesso e observância de normas técnicas não descaracterizam a natureza comum do serviço de engenharia, pois tais exigências são ordinárias e compatíveis com contratações dessa natureza.

Ademais, trata-se de objeto amplamente executado por empresas do ramo da construção civil, manutenção predial, recuperação de fachadas, pintura externa e conservação de edificações, havendo pluralidade de potenciais fornecedores no mercado, o que reforça a viabilidade de competição por meio de pregão eletrônico.

Dessa forma, a contratação enquadra-se como serviço comum de engenharia, pois os padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no edital, mediante especificações usuais de mercado, sendo adequada a adoção da modalidade pregão.

3. Da escolha da modalidade licitatória



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Nos termos do art. 6º, inciso XLI, da Lei Federal nº 14.133/2021, o pregão é a modalidade de licitação obrigatória para a aquisição de bens e serviços comuns, cujo critério de julgamento poderá ser o menor preço ou o maior desconto.

Ainda, o art. 29 da mesma Lei estabelece que a concorrência e o pregão seguem o rito procedimental comum, devendo ser adotado o pregão sempre que o objeto possuir padrões de desempenho e qualidade que possam ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

No caso em análise, verifica-se que o objeto possui características compatíveis com a modalidade pregão, uma vez que:

1. os serviços são usuais no mercado de manutenção predial, construção civil, recuperação de fachadas e pintura externa;
2. há diversas empresas aptas à execução do objeto;
3. os padrões de desempenho e qualidade estão objetivamente definidos no memorial descritivo, orçamento, quantitativos e cronograma físico-financeiro;
4. não há predominância de atividade intelectual ou solução técnica singular a ser escolhida pela Administração;
5. a execução seguirá metodologia compatível com práticas ordinárias de mercado;
6. a exigência de responsável técnico e ART/RRT decorre da natureza de engenharia do serviço, mas não impede sua classificação como serviço comum de engenharia.

Portanto, considerando que o objeto não se enquadra como obra especial ou serviço especial de engenharia, mas sim como serviço comum de engenharia, mostra-se adequada a adoção da modalidade **PREGÃO, na forma eletrônica**, com critério de julgamento pelo **menor preço global**.

A escolha do pregão eletrônico também atende aos princípios da competitividade, economicidade, eficiência, celeridade, julgamento objetivo e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

4. Do critério de julgamento

Tendo em vista que o objeto encontra-se suficientemente definido por meio de memorial descritivo, orçamento detalhado, quantitativos, especificações técnicas e crono-



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

grama físico-financeiro, mostra-se adequado o critério de julgamento pelo **menor preço global**.

A adoção do menor preço global justifica-se pela necessidade de contratação integrada da solução, uma vez que os serviços possuem interdependência técnica entre si, especialmente quanto ao tratamento de fissuras, correção de infiltrações, recomposição de revestimentos, vedação de esquadrias, instalação/substituição de pingadeiras e pintura externa.

O parcelamento da execução poderia comprometer a padronização, a garantia, a responsabilização técnica e a adequada identificação de eventuais falhas durante a execução contratual. Assim, a contratação por preço global contribui para a unidade de responsabilidade da contratada e para a adequada gestão e fiscalização do objeto.

5. Do prazo, do valor estimado e do pagamento

O prazo estimado para execução da obra é de aproximadamente **4 (quatro) meses**, conforme cronograma físico-financeiro. O pagamento ocorrerá por medição, conforme percentual do cronograma na execução da obra (mês 1: até 24,60%, mês 2: até 27,80%, mês 3: até 26,38% e mês 4: até 21,22%).

Os percentuais acima são estimativos, sendo que o pagamento estará condicionado à efetiva execução dos serviços, conforme medição realizada pela fiscalização, podendo haver ajustes entre etapas, desde que respeitado o valor global contratado.

O pagamento ficará condicionado ao atesto da fiscalização, à apresentação da nota fiscal, à comprovação de regularidade fiscal e trabalhista, à apresentação da ART/RRT da execução e ao cumprimento das obrigações contratuais.

O valor estimado pela empresa especializada é de R\$ 413.814,93, conforme orçamento elaborado com base em preços de mercado e composições técnicas.

Outrossim, a estimativa de preços observará o disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, sendo complementada, quando necessário, mediante pesquisa de mercado a ser realizada pelo setor competente, com base nos parâmetros técnicos constantes nos documentos que integram o presente Projeto Básico.

6. Da gestão e da fiscalização

A gestão e fiscalização do contrato serão realizadas por servidor(es) designado(s) pela Câmara Municipal de Novo Hamburgo, nos termos da Lei nº 14.133/2021.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Ademais, a fiscalização técnica da execução da obra poderá contar com o apoio técnico da Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo, mediante solicitação formal, considerando que o referido ente possui corpo técnico qualificado para acompanhamento de obras de engenharia.

Destaca-se que tal apoio não acarretará custos adicionais à Câmara Municipal, configurando medida que atende aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público, contribuindo para o adequado acompanhamento técnico da execução contratual.

7. Da habilitação técnica

a) Registro da empresa

Comprovação de registro ou inscrição da empresa no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), em plena validade.

b) Responsável técnico

Comprovação de que a empresa possui, em seu quadro permanente ou mediante vínculo contratual, profissional de nível superior (engenheiro civil ou arquiteto), devidamente registrado no CREA/CAU.

c) Capacidade técnico-operacional

Comprovação de aptidão da empresa para desempenho de atividade pertinente e compatível com o objeto da licitação, mediante apresentação de atestado(s) de capacidade técnica, fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) a execução de serviços similares ao objeto desta contratação, tais como: execução de serviços em fachadas prediais; serviços de recuperação de revestimentos; tratamento de fissuras e infiltrações; pintura externa de edificações.

d) Capacidade técnico-profissional

Comprovação de que o profissional indicado como responsável técnico executou serviços compatíveis com o objeto, mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico (CAT), emitida pelo CREA ou CAU.

8. Conclusão

Diante do exposto, conclui-se que o objeto da presente contratação se caracteriza como **serviço comum de engenharia**, por envolver atividades de manutenção, recupera-



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ção, conservação e pintura das fachadas da Câmara Municipal de Novo Hamburgo, com preservação das características originais da edificação e com padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos no edital e nos documentos técnicos.

Considerando que se trata de serviço usual de mercado, executado por diversas empresas do ramo, sem predominância de atividade intelectual, sem solução técnica singular e sem alteração substancial das características do imóvel, define-se como modalidade licitatória adequada o **PREGÃO, na forma eletrônica**, com critério de julgamento pelo **menor preço global**, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Novo Hamburgo, 08 de junho de 2026.

Luiza Câmara

Diretoria Administrativa