



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO / RS
RUA ALMIRANTE BARROSO, N. 261 - CENTRO
CEP: 93510-290 - NOVO HAMBURGO - RS
CNPJ: 94.709.284/0001-33 FONE: (51) 3477-1233
E-mail: compras@camaranh.rs.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Identificação	Dados da demanda
Unidade requisitante	Setor de Manutenção e Serviços Gerais
Responsável(is) pela elaboração	Dirceu Cezário (Chefe de Manutenção) e Luiza Câmara (Dir. Administrativa)
Natureza	Serviço comum de engenharia, de execução não continuada
Prazo estimado	06 (seis) meses, contados da ordem de início

OBJETO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Contratação de empresa especializada para a prestação, sob o regime de empreitada por preço unitário, de serviço comum de engenharia destinado à requalificação integral, modernização e adequação de acessibilidade dos conjuntos sanitários do Palácio 5 de Abril, sede da Câmara Municipal de Novo Hamburgo, abrangendo os sanitários públicos masculinos e femininos do pavimento térreo e do segundo ao quinto pavimento, o sanitário acessível independente do térreo e quatro lavabos privativos, totalizando 15 (quinze) ambientes e aproximadamente 162 m² de área de intervenção, com fornecimento integral de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas e serviços técnicos.

O escopo compreende, de forma integrada: administração e mobilização dos serviços; proteção e isolamento das áreas; demolições e remoções de pisos, revestimentos, alvenarias de vedação, divisórias, forros, portas, louças, metais, luminárias e instalações; ampliação de vãos e reconfiguração interna de layouts; recomposição de contrapisos, vedações e superfícies; substituição, adequação e reposicionamento das redes de água, esgoto, ventilação sanitária, elétrica, iluminação e exaustão; execução de novos pisos, revestimentos, forros, pinturas, portas de acesso, divisórias e portas de cabines; instalação de bancadas, mobiliário, louças, metais, barras, espelhos e acessórios; adaptações de acessibilidade; testes, comissionamento, documentação técnica final, limpeza e destinação regular dos resíduos, em conformidade com os projetos, memorial descritivo, memória de cálculo, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (JUSTIFICATIVA)

O Palácio 5 de Abril recebe diariamente vereadores, servidores, estagiários, prestadores de serviços, autoridades e cidadãos que comparecem às sessões plenárias, reuniões, audiências públicas e demais atividades institucionais. Os conjuntos sanitários integram a infraestrutura essencial para o funcionamento da sede e devem oferecer condições adequadas de higiene, segurança, durabilidade, acessibilidade e uso contínuo.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO / RS
RUA ALMIRANTE BARROSO, N. 261 - CENTRO
CEP: 93510-290 - NOVO HAMBURGO - RS
CNPJ: 94.709.284/0001-33 FONE: (51) 3477-1233
E-mail: compras@camaranh.rs.gov.br

O levantamento técnico realizado pela Administração identificou que a necessidade não se resolve por manutenção pontual ou por simples modernização estética. As condições existentes exigem intervenção coordenada nos componentes civis e nas infraestruturas prediais, incluindo a remoção de alvenarias e revestimentos, ampliação de vãos, reconfiguração das cabines, substituição de portas e divisórias, alteração de pontos de água e esgoto, substituição do sistema de descarga, renovação da infraestrutura elétrica e de iluminação, implantação de exaustão e instalação de novos forros, bancadas, louças, metais e acessórios.

A acessibilidade constitui uma das razões centrais da contratação. Atualmente, o sanitário acessível independente concentra-se no pavimento térreo - com instalações errôneas, como por exemplo, da porta de abrir inviável para cadeirantes, enquanto os demais pavimentos demandam a implantação de cabines acessíveis nos sanitários masculinos e femininos. A solução também prevê a reconfiguração do sanitário acessível do térreo e adaptações funcionais para ampliar a autonomia, a segurança e a dignidade de pessoas com deficiência, mobilidade reduzida e pessoas ostomizadas, observadas as normas técnicas aplicáveis.

A dimensão material da intervenção é demonstrada pelos quantitativos levantados: aproximadamente 162 m² de área de intervenção; cerca de 692 m² de pisos e paredes a remover e recompor; 160 m² de novos forros; substituição e instalação de 36 portas de acesso e de cabines; 30 bacias sanitárias; 10 mictórios; 30 lavatórios; 135 m² de divisórias sanitárias em painel estrutural; 35 m² de vedações resistentes à umidade; renovação das redes hidrossanitárias e elétricas; e previsão de 123 m³ de resíduos provenientes das demolições e remoções.

A contratação atende ao interesse público ao eliminar barreiras de acessibilidade, elevar as condições sanitárias e de segurança, reduzir falhas e manutenções corretivas recorrentes, racionalizar o consumo de água e energia, preservar o patrimônio público e assegurar ambientes compatíveis com a circulação e o uso intenso característicos de uma sede legislativa.

A não contratação manteria barreiras de acessibilidade, instalações e componentes desgastados, risco de vazamentos e falhas, necessidade de intervenções corretivas sucessivas, indisponibilidade eventual dos ambientes e custos cumulativos sem solução integral. A intervenção coordenada reduz retrabalho, compatibiliza as disciplinas e permite responsabilização única pelo resultado.

Caracterização essencial: A necessidade não corresponde a uma simples reforma estética de banheiros. Trata-se de requalificação predial ampla e multissistêmica em imóvel público em funcionamento, com demolição e reconstrução de componentes, alteração de layouts e vãos, renovação das infraestruturas hidrossanitária, elétrica, de iluminação e exaustão, substituição de portas, divisórias, revestimentos, forros, louças e equipamentos e implantação de acessibilidade nos pavimentos abrangidos.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO / RS
RUA ALMIRANTE BARROSO, N. 261 - CENTRO
CEP: 93510-290 - NOVO HAMBURGO - RS
CNPJ: 94.709.284/0001-33 FONE: (51) 3477-1233
E-mail: compras@camaranh.rs.gov.br

DOCUMENTO/EVIDÊNCIA	CONTRIBUIÇÃO PARA O ESTUDO
Documento de Formalização da Demanda - DFD	Formalização da necessidade pela unidade requisitante; deverá ser preenchido e juntado ao processo.
Memorial Descritivo - Reforma dos Banheiros, revisão R02	Definição técnica dos materiais, sistemas, serviços, execução, testes e recebimento.
Seis pranchas de projeto	Levantamento e representação dos ambientes, layouts, dimensões e soluções propostas.
Memória de cálculo	Origem e consolidação dos quantitativos utilizados no orçamento.
Orçamento sintético/analítico e estimativa de preços	Composições, preços unitários, BDI, encargos sociais e valor global estimado.
Cronograma físico-financeiro	Planejamento da execução faseada no prazo estimado de seis meses.
Demonstrativo de BDI e encargos sociais	Componentes incidentes sobre os custos diretos e regime de mão de obra adotado.
RRT e demais registros de responsabilidade técnica	Identificação das atividades técnicas assumidas; sujeito à complementação indicada neste ETP.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Para o exercício de 2026, a Câmara Municipal de Novo Hamburgo não dispõe de Plano de Contratações Anual - PCA formalmente publicado. Por essa razão, a contratação não pode ser vinculada a item específico desse instrumento. Essa circunstância não afasta a necessidade de demonstrar seu alinhamento com o planejamento institucional e orçamentário aplicável.

A demanda está alinhada às diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO de 2026 e da Lei Orçamentária Anual - LOA de 2026 relacionadas à manutenção e preservação do patrimônio público, continuidade das atividades legislativas e administrativas, melhoria das condições de atendimento ao público e promoção da acessibilidade (*linhas 242 à 244 do documento de LDO*). O programa, a ação e a dotação específicos deverão ser identificados pela Contabilidade nos autos antes da publicação do edital.

O prosseguimento da contratação permanece condicionado à manifestação contábil quanto à adequação e à disponibilidade orçamentária, bem como ao registro da despesa no instrumento interno de planejamento utilizado pela Câmara.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

CATEGORIA	REQUISITO MÍNIMO	JUSTIFICATIVA	FORMA DE COMPROVAÇÃO
Desempenho e qualidade	Execução integral conforme projetos, memorial, planilha e normas; materiais novos e adequados a áreas úmidas; amostras dos itens relevantes; testes de estanqueidade, elétricos, funcionais, de iluminação, exaustão e acessibilidade.	As disciplinas são interdependentes e a aceitação precisa comprovar o funcionamento do conjunto, não apenas a aparência dos acabamentos.	Fichas técnicas, catálogos e amostras aprovadas; registros fotográficos; relatórios e checklists de testes; inspeção e aceite da fiscalização.
Prazo e logística	Prazo estimado de seis meses, com cronograma e execução por etapas; isolamento das frentes; controle de poeira, ruído e circulação; manutenção de sanitários disponíveis aos usuários.	A sede permanecerá em funcionamento e não pode haver indisponibilidade simultânea dos conjuntos sanitários.	Cronograma físico-financeiro; plano de ataque e de mobilização aprovado; diário de serviços; registros da fiscalização.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO / RS
RUA ALMIRANTE BARROSO, N. 261 - CENTRO
CEP: 93510-290 - NOVO HAMBURGO - RS
CNPJ: 94.709.284/0001-33 FONE: (51) 3477-1233
E-mail: compras@camaranh.rs.gov.br

CATEGORIA	REQUISITO MÍNIMO	JUSTIFICATIVA	FORMA DE COMPROVAÇÃO
Técnico e legal	Empresa habilitada no conselho competente, responsável técnico legalmente habilitado e ART/RRT de execução; observância das normas de acessibilidade, instalações, segurança do trabalho e gestão de resíduos.	O escopo reúne atividades técnicas de engenharia e exige responsabilidade formal pela execução e pela segurança.	Certidões de registro; indicação do responsável técnico; ART/RRT; documentos de segurança; licenças e comprovantes exigíveis.
Sustentabilidade e acessibilidade	Atendimento à ABNT NBR 9050; equipamentos eficientes no consumo de água e energia; materiais duráveis; segregação, reaproveitamento e destinação regular dos resíduos.	Acessibilidade e eficiência de recursos constituem resultados centrais da contratação e reduzem custos no ciclo de vida.	Projetos e checklists; fichas dos produtos; inspeção dimensional e funcional; comprovantes de transporte e destinação; registros do Patrimônio.
Garantia, manutenção e suporte	Garantias legais, normativas e dos fabricantes; correção de vícios e falhas nos prazos definidos no Termo de Referência; entrega de manuais, certificados e contatos de assistência.	A Administração precisa preservar a funcionalidade dos ambientes após o recebimento e responsabilizar a contratada por falhas de execução.	Termos de garantia; manuais; certificados; relatório de pendências e comprovação de correções antes do recebimento definitivo.
Outros	Visita técnica facultativa, admitida declaração de conhecimento do local; subcontratação apenas de parcelas acessórias ou especializadas, mediante autorização; entrega de documentação as built.	As condições locais influenciam a execução, sem justificar visita obrigatória; a responsabilidade pelo resultado deve permanecer com a contratada.	Atestado de visita ou declaração; pedidos de subcontratação; relação de subcontratados autorizados; arquivos e registros finais as built.

3.1. Qualificação e preservação da competitividade

A documentação da contratação deverá exigir qualificação técnico-profissional e técnico-operacional proporcional às parcelas de maior relevância e valor significativo, sem restrições indevidas à competição. As exigências deverão demonstrar experiência compatível com reforma predial que envolva, de forma integrada, intervenções civis, instalações hidrossanitárias e elétricas, acessibilidade e acabamentos de ambientes de uso coletivo.

A visita técnica deverá ser facultativa, em data e horário previamente disponibilizados, admitida declaração de pleno conhecimento das condições locais. Eventual subcontratação deverá limitar-se a parcelas acessórias ou especializadas previamente autorizadas, permanecendo a contratada integralmente responsável pelo objeto.

Os requisitos decorrem da natureza e da escala da intervenção e podem ser satisfeitos por diversas empresas do ramo. Não se exige marca exclusiva, tecnologia proprietária, experiência idêntica em todos os detalhes ou vínculo prévio permanente de profissionais além do permitido em lei. Eventuais referências comerciais deverão funcionar apenas como padrão de qualidade, acompanhadas de critérios objetivos de equivalência.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

As quantidades decorrem dos levantamentos *in loco*, das seis pranchas de projeto, da memória de cálculo e do orçamento sintético elaborados pela responsável técnica.

A contratação corresponde a um único serviço comum de engenharia, cuja medição ocorrerá pelos quantitativos efetivamente executados e aceitos, dentro dos limites e condições definidos no edital e no contrato.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO / RS
RUA ALMIRANTE BARROSO, N. 261 - CENTRO
CEP: 93510-290 - NOVO HAMBURGO - RS
CNPJ: 94.709.284/0001-33 FONE: (51) 3477-1233
E-mail: compras@camaranh.rs.gov.br

ITEM/GRUPO	UN.	QTD.	MEMÓRIA OU MÉTODO	FONTE/DOCUMENTO
Ambientes abrangidos	amb.	15	Contagem dos ambientes representados nas pranchas.	Projetos e memória de cálculo
Área aproximada de intervenção	m ²	162	Soma das áreas dos ambientes levantados in loco.	Projetos e memória de cálculo
Demolição de revestimentos de pisos e paredes	m ²	692	Medição das superfícies existentes a remover.	Memória de cálculo e orçamento
Novo revestimento de piso	m ²	162	Área de piso dos 15 ambientes, conforme layout.	Projetos e memória de cálculo
Regularização e novo revestimento de paredes	m ²	530	Área líquida das paredes após descontos e ajustes.	Memória de cálculo e orçamento
Novo forro modular	m ²	160	Área de teto dos ambientes abrangidos.	Projetos e memória de cálculo
Portas principais de acesso	un.	11	Contagem por ambiente e tipo de acesso.	Projetos e orçamento
Portas de cabines sanitárias	un.	25	Contagem das cabines dos layouts propostos.	Projetos e orçamento
Divisórias sanitárias em painel estrutural TS	m ²	135	Comprimento x altura dos painéis projetados.	Memória de cálculo e orçamento
Vedações resistentes à umidade - sistema RU	m ²	35	Área das novas vedações internas previstas.	Projetos e memória de cálculo
Bacias sanitárias com caixa acoplada	un.	30	Contagem dos equipamentos por ambiente.	Projetos e orçamento
Mictórios	un.	10	Contagem nos sanitários masculinos.	Projetos e orçamento
Lavatórios	un.	30	Contagem dos pontos e equipamentos projetados.	Projetos e orçamento
Painéis de iluminação LED	un.	50	Contagem dos pontos de iluminação nas plantas.	Projetos, memória e orçamento
Resíduos de demolições e remoções	m ³	123	Conversão estimada dos materiais removidos em volume.	Memória de cálculo e orçamento

As premissas correspondem ao levantamento físico da configuração existente e ao layout projetado para os ambientes indicados nas seis pranchas. Não se utiliza histórico anual de consumo, sazonalidade ou reserva de estoque, pois o objeto é uma intervenção única em imóvel determinado. A memória de cálculo detalhada integra o processo e deverá ser compatibilizada com a versão final dos projetos, do memorial e do orçamento antes da publicação.

A agregação das quantidades em uma única contratação preserva economia de escala em mobilização, administração local, compras e logística e evita a repetição de custos indiretos. Eventuais ajustes deverão ser justificados e aprovados pelo responsável técnico, mantendo-se a rastreabilidade entre plantas, composições, planilha e cronograma e observados os limites legais e contratuais.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO / RS
RUA ALMIRANTE BARROSO, N. 261 - CENTRO
CEP: 93510-290 - NOVO HAMBURGO - RS
CNPJ: 94.709.284/0001-33 FONE: (51) 3477-1233
E-mail: compras@camaranh.rs.gov.br

Foram consideradas alternativas capazes de enfrentar o problema identificado. O levantamento de mercado analisa o modelo de atendimento e o ciclo de vida da solução; não se confunde com a pesquisa de preços apresentada no item 6.

ALTERNATIVA	VIABILIDADE TÉCNICA/OPERACIONAL	ASPECTOS ECONÔMICOS E CICLO DE VIDA	CONCLUSÃO
Manter a situação atual ou executar apenas reparos pontuais	Não elimina barreiras de acessibilidade, inadequações de layout, desgaste de componentes nem deficiências das redes; mantém falhas recorrentes.	Menor desembolso imediato, mas posterga custos e amplia o risco de sucessivas manutenções sem solução definitiva.	Inadequada
Executar com meios próprios	A Câmara não dispõe, em seu quadro e estrutura operacional, de equipe multidisciplinar, equipamentos, materiais e capacidade de execução para reforma predial dessa extensão.	Exigiria contratação fragmentada de mão de obra, materiais e equipamentos, com custos indiretos e riscos superiores.	Inviável
Reforma superficial ou parcial	A troca isolada de revestimentos, louças ou portas não resolve alterações de vãos, cabines, pontos hidrossanitários, elétrica, iluminação e exaustão.	Apresenta alto risco de retrabalho, perda de materiais novos e duplicação de custos quando as redes forem posteriormente intervencionadas.	Inadequada
Divisão por pavimento ou por especialidade	Multiplica interfaces e responsabilidades entre serviços civis, instalações, divisórias e acabamentos e dificulta garantia e fiscalização.	Repete mobilizações e administração local, reduz economia de escala e aumenta o risco de atrasos e aditivos de compatibilização.	Não recomendada
Locação, compartilhamento, adesão a ata ou SRP	Não atende a intervenção física específica e personalizada no imóvel, definida por projetos, medições e condições locais.	Não há solução padronizada pronta para locar ou compartilhar; o SRP não é adequado a uma execução única, certa e integrada neste imóvel.	Inadequada
Contratação externa da requalificação integral em lote único, com execução faseada	Integra todos os sistemas sob responsabilidade única, assegura padronização, testes, garantia e continuidade do funcionamento do prédio por etapas.	Aproveita economia de escala, reduz retrabalho e custos indiretos e favorece controle do custo total do ciclo de vida.	Solução escolhida

A solução escolhida é a contratação externa da requalificação integral, em lote único e com execução faseada. Ela atende melhor à necessidade porque reúne desempenho, prazo, responsabilidade, garantia e custo total sob coordenação única, permitindo que a Câmara continue funcionando enquanto os grupos de ambientes são liberados sucessivamente.

O mercado dispõe de diversas empresas aptas a executar reformas prediais multissistêmicas e de fornecedores especializados em divisórias sanitárias, esquadrias, instalações e equipamentos. As atividades são executadas corriqueiramente, por métodos construtivos usuais, e seus padrões de desempenho e qualidade podem ser definidos e aferidos objetivamente por projetos, memoriais, composições de custos, normas técnicas, ensaios, testes e critérios de recebimento.

Não há tecnologia exclusiva, solução inédita ou atividade predominantemente intelectual. A competição será preservada por requisitos proporcionais, referências de marca apenas como padrão de qualidade e aceitação de equivalência técnica objetivamente demonstrada.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO / RS
RUA ALMIRANTE BARROSO, N. 261 - CENTRO
CEP: 93510-290 - NOVO HAMBURGO - RS
CNPJ: 94.709.284/0001-33 FONE: (51) 3477-1233
E-mail: compras@camaranh.rs.gov.br

6. ESTIMATIVAS DO VALOR A SER CONTRATADO

O orçamento técnico preliminar estima o valor total da contratação em R\$ 994.553,70 (novecentos e noventa e quatro mil, quinhentos e cinquenta e três reais e setenta centavos). A estimativa foi estruturada por composições do SINAPI, com data-base de janeiro de 2026, referências do SBC de março de 2026 e cotações para itens sem composição adequada, acrescida de BDI de 25,00% e encargos sociais de 111,95%, em regime de mão de obra não desonerada.

GRUPO DE SERVIÇOS	VALOR ESTIMADO	PARTICIPAÇÃO
Administração local e serviços técnicos	R\$ 151.799,95	15,26%
Limpezas, demolições e remoções	R\$ 56.353,18	5,67%
Contrapisos, revestimentos e forros	R\$ 170.222,76	17,12%
Esquadrias, portas e mobiliário	R\$ 46.721,30	4,70%
Pinturas	R\$ 7.421,79	0,75%
Louças, metais, bancadas e equipamentos sanitários	R\$ 180.840,28	18,18%
Instalações hidrossanitárias	R\$ 28.930,60	2,91%
Instalações elétricas e iluminação	R\$ 22.567,63	2,27%
Divisórias e portas de cabines	R\$ 320.620,65	32,24%
Limpeza final e destinação de resíduos	R\$ 9.075,56	0,91%
TOTAL ESTIMADO	R\$ 994.553,70	100,00%

Leitura do valor: Somente as divisórias e portas de cabines, os equipamentos sanitários, os revestimentos/forros e a administração técnica de seis meses representam aproximadamente 82,80% do orçamento. Essa composição demonstra que o valor não decorre de uma reforma estética simples, mas de uma intervenção integral com elevada quantidade de materiais, mão de obra especializada, infraestrutura e gestão técnica.

Antes da publicação do edital, o orçamento final deverá ser revisto e compatibilizado com a versão coordenada dos projetos e do memorial, incluindo a conferência de códigos, unidades, potências de luminárias, quantitativos, composições por cotação e documentos que suportam os itens de maior relevância. A planilha eletrônica deverá reproduzir integralmente o orçamento assinado, com fórmulas, subtotais, BDI e valor global consistentes.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO / RS
RUA ALMIRANTE BARROSO, N. 261 - CENTRO
CEP: 93510-290 - NOVO HAMBURGO - RS
CNPJ: 94.709.284/0001-33 FONE: (51) 3477-1233
E-mail: compras@camaranh.rs.gov.br

FONTE/ DOCUMENTO	REFERÊNCIA/OBJETO	DATA	VALOR/USO	OBSERVAÇÕES/AJUSTES
SINAPI	Composições e insumos aplicáveis aos serviços de engenharia	Jan./2026	Base principal dos custos unitários	Custos compatibilizados com quantidades e acréscimos de BDI
SBC	Composições/insumos sem correspondência adequada no SINAPI	Mar./2026	Referência complementar	Uso restrito aos itens identificados no orçamento
Cotações de mercado	Itens sem composição oficial adequada, inclusive fornecimentos especiais	Conforme anexos	Preços específicos	Documentos e datas deverão estar juntados e validados antes do edital
Demonstrativo de BDI	Benefícios e despesas indiretas	Mar./2026	25,00%	Aplicação conforme planilha e eventual BDI diferenciado, se tecnicamente cabível
Encargos sociais SINAPI	Mão de obra não desonerada	Jan./2026	111,95%	Percentual incorporado às composições

INDICADOR	VALOR/JUSTIFICATIVA
Média de propostas globais	Não aplicável. O valor não foi formado por média de orçamentos globais de fornecedores.
Mediana de propostas globais	Não aplicável. A mediana é utilizada nos sistemas oficiais no nível dos custos unitários, quando pertinente.
Menor preço global pesquisado	Não aplicável como método de estimativa; o menor preço será o critério de julgamento da licitação.
Critério e valor adotados	Orçamento analítico de custos unitários para serviço de engenharia, nos termos do art. 23, § 2º, da Lei nº 14.133/2021: R\$ 994.553,70.

A adoção de orçamento analítico, em vez de média, mediana ou menor valor de propostas globais, decorre da natureza do objeto: os custos são obtidos pela quantificação dos serviços e aplicação de referências unitárias oficiais, complementadas por fontes admitidas para itens não contemplados, com BDI e encargos sociais. O orçamento detalhado, a memória de cálculo e os preços unitários deverão integrar os anexos da licitação.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução escolhida consiste na contratação de empresa especializada para a prestação, sob o regime de empreitada por preço unitário, de serviço comum de engenharia destinado à requalificação integral, modernização e adequação de acessibilidade dos conjuntos sanitários do Palácio 5 de Abril, abrangendo os sanitários públicos masculinos e femininos do pavimento térreo e do segundo ao quinto pavimento, o sanitário acessível independente do térreo e quatro lavabos privativos, totalizando 15 ambientes e aproximadamente 162 m² de área de intervenção, com fornecimento integral de mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas e serviços técnicos.

COMPONENTE/ ENTREGA	CONTEÚDO DA SOLUÇÃO	RESPONSÁVEL	MOMENTO/PRAZO
Serviço principal	Requalificação civil e das infraestruturas prediais, com demolições, reconstruções, instalações, acabamentos, equipamentos e acessibilidade.	Contratada	Seis meses, conforme cronograma
Mobilização e implantação	Responsabilidade técnica, canteiro, proteção, isolamento, conferência de medidas e plano de ataque por etapas.	Contratada, com aprovação da fiscalização	Antes e no início de cada frente



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO / RS
RUA ALMIRANTE BARROSO, N. 261 - CENTRO
CEP: 93510-290 - NOVO HAMBURGO - RS
CNPJ: 94.709.284/0001-33 FONE: (51) 3477-1233
E-mail: compras@camaranh.rs.gov.br

COMPONENTE/ ENTREGA	CONTEÚDO DA SOLUÇÃO	RESPONSÁVEL	MOMENTO/PRAZO
Integração, testes e aceite	Compatibilização autorizada, testes de estanqueidade, elétricos e funcionais, comissionamento, correções e checklists de acessibilidade.	Contratada e fiscalização	Durante a execução e antes dos recebimentos
Documentação	ART/RRT, diário, registros fotográficos, fichas técnicas, manuais, garantias, certificados e documentação as built.	Contratada	Durante a execução e na entrega
Garantia e assistência	Atendimento a vícios, defeitos ou falhas; substituição e reparo conforme garantias legais, normativas, contratuais e dos fabricantes.	Contratada	Após o recebimento, pelos prazos aplicáveis
Transição, limpeza e descarte	Manutenção de sanitários disponíveis; limpeza permanente e final; segregação, reaproveitamento e destinação regular dos resíduos.	Contratada, com controle da Administração	Durante todas as etapas e na desmobilização

O escopo compreende, de forma integrada, o ciclo completo dos serviços, desde a mobilização até o recebimento definitivo:

- a) mobilização, canteiro, placa de identificação dos serviços, responsável técnico, mestre de obras, isolamento e proteção das áreas adjacentes;
- b) levantamento inicial, conferência de medidas, compatibilização dos documentos técnicos, detalhamentos complementares autorizados e documentação as built;
- c) demolição de alvenarias, contrapiso e revestimentos; remoção de forros, portas, divisórias, louças, metais, luminárias, cabos, acessórios e grades;
- d) alteração de layouts, ampliação de vãos, recomposição de contrapisos, regularização de superfícies e execução de vedações resistentes à umidade;
- e) substituição e reposicionamento das redes de água fria, esgoto sanitário e ventilação, com novos registros, conexões, caixas sifonadas e testes de estanqueidade;
- f) renovação dos pontos, eletrodutos, fiação, caixas, interruptores, tomadas, painéis LED e sistema de exaustão, com testes de funcionamento e segurança;
- g) execução de pisos e revestimentos de parede em porcelanato, forros modulares removíveis e pinturas adequadas a áreas úmidas;
- h) instalação de novas portas principais, porta acessível de correr, molas hidráulicas, puxadores, divisórias sanitárias, portas de cabines e ferragens;
- i) instalação de bacias com caixa acoplada, mictórios, lavatórios, bancadas, torneiras automáticas, registros, duchas, barras de apoio, espelhos, dispensers, trocador, prateleiras, mobiliário e persiana;
- j) adequação das cabines e do sanitário independente às normas de acessibilidade, assegurando circulação, transferência, alcance e uso seguro;
- k) limpeza permanente e final, segregação e destinação dos resíduos, com entrega de registros e comprovantes;



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO / RS
RUA ALMIRANTE BARROSO, N. 261 - CENTRO
CEP: 93510-290 - NOVO HAMBURGO - RS
CNPJ: 94.709.284/0001-33 FONE: (51) 3477-1233
E-mail: compras@camaranh.rs.gov.br

- l) testes, comissionamento, correção de inconformidades, entrega documental, recebimento provisório e recebimento definitivo.

7.1. Execução faseada

Os serviços deverão ser executados de forma alternada, **preservando a disponibilidade de sanitários durante o funcionamento da Câmara.**

A diretriz técnica atual prevê: (i) sanitários públicos do térreo e quatro lavabos privativos; (ii) sanitários públicos do segundo e quarto pavimentos; e (iii) sanitários públicos do terceiro e quinto pavimentos. O plano definitivo de ataque deverá ser apresentado pela contratada e aprovado pela fiscalização antes da ordem de início de cada etapa.

7.2. Classificação, modalidade e regime de execução

A contratação caracteriza-se como serviço comum de engenharia, nos termos do art. 6º, inciso XXI, alínea 'a', da Lei nº 14.133/2021. O objeto é formado por ações de adequação, adaptação e renovação de bem imóvel, objetivamente padronizáveis quanto ao desempenho e à qualidade, executadas por métodos construtivos usuais e amplamente dominados pelo mercado, preservando-se, em seu conjunto, as características originais, a identidade, a destinação e os elementos estruturais essenciais do Palácio 5 de Abril.

Conforme o conjunto técnico disponível, o escopo não contempla construção de nova edificação, ampliação da área construída, mudança de uso ou intervenção em pilares, vigas, lajes e fundações. As demolições de alvenarias de vedação, ampliações de vãos, alterações internas de layout e substituições das instalações destinam-se à adequação funcional dos sanitários e empregam soluções correntes de reforma predial. A amplitude, o valor estimado, a quantidade de disciplinas envolvidas e a necessidade de responsável técnico não afastam a natureza comum quando os padrões de execução, desempenho, medição e aceitação podem ser previamente definidos de forma objetiva.

Em razão desse enquadramento e da existência de diversas empresas aptas à execução rotineira do objeto, a modalidade adequada é o **pregão, em forma eletrônica**, nos termos dos arts. 6º, inciso XLI, 17, § 2º, e 29, caput e parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021. Recomenda-se o critério de julgamento pelo menor preço global, em lote único, com modo de disputa aberto, preservados os preços unitários máximos definidos pela Administração.

Recomenda-se a adoção do regime de empreitada por preço unitário, considerando que a intervenção ocorrerá em edificação existente e pode revelar interferências ocultas e variações justificadas de quantitativos nas redes e nos elementos removidos.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO / RS
RUA ALMIRANTE BARROSO, N. 261 - CENTRO
CEP: 93510-290 - NOVO HAMBURGO - RS
CNPJ: 94.709.284/0001-33 FONE: (51) 3477-1233
E-mail: compras@camaranh.rs.gov.br

A medição e o pagamento deverão considerar somente as unidades efetivamente executadas, aprovadas pela fiscalização e limitadas aos quantitativos, preços e procedimentos de alteração previstos no edital e no contrato.

A especificação mediante Termo de Referência, acompanhado do memorial, plantas, memória de cálculo, planilha orçamentária, cronograma e critérios de testes e recebimento, não prejudicará a aferição dos padrões de desempenho e qualidade, porque materiais, quantidades, métodos, resultados e formas de aceitação são objetivamente definíveis. Essa conclusão pressupõe a compatibilização e assinatura prévias de todo o conjunto técnico.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

MODELO	MARCAR	IDENTIFICAÇÃO
Parcelamento por item/parcela	[]	Não adotado
Agrupamento por lote/grupo	[]	Não há pluralidade de lotes
Contratação global sem parcelamento	[X]	Lote único, com julgamento pelo menor preço global
Modelo misto	[]	Não adotado

ASPECTO ANALISADO	CONCLUSÃO FUNDAMENTADA
Divisibilidade técnica e funcional	As disciplinas são identificáveis, mas funcionalmente interdependentes; demolições, redes, forros, divisórias, equipamentos e acabamentos precisam seguir sequência coordenada.
Mercado e ampliação da competição	Há diversas empresas de reforma predial aptas a coordenar o conjunto; o lote único não exige tecnologia exclusiva nem elimina mercado competitivo.
Economia de escala e custo total	A contratação única evita repetição de mobilização, administração local, proteção, logística e fiscalização e aumenta o poder de compra dos materiais.
Integração, garantia e responsabilidade	Um único contratado responde pela compatibilidade entre as disciplinas, pelos testes, pelo acabamento e pelas garantias, reduzindo disputas de responsabilidade.
Gestão, fiscalização e riscos	A divisão ampliaria contratos, interfaces, cronogramas e risco de paralisação; a execução faseada no mesmo contrato permite controle sem indisponibilizar todos os sanitários.
Conclusão	Contratação global em lote único, sem parcelamento do objeto, com planilha de preços unitários para medição e pagamento.

O objeto não deverá ser parcelado por pavimento, ambiente ou especialidade. Embora cada disciplina possa ser identificada na planilha, sua execução é tecnicamente interdependente: demolições liberam frentes para redes; os pontos hidráulicos condicionam louças e bancadas; as instalações elétricas e de exaustão interferem nos forros; as divisórias definem medidas finais; e todos os acabamentos dependem da conclusão e dos testes das infraestruturas.

A divisão entre várias empresas elevaria os custos de mobilização e fiscalização, criaria sobreposição de garantias, dificultaria a identificação de responsabilidades por vazamentos, danos e incompatibilidades, aumentaria o risco de atrasos e comprometeria a padronização.

A contratação em lote único é tecnicamente necessária e economicamente mais vantajosa, sem restringir indevidamente a competição. O menor preço global será utilizado para



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO / RS
RUA ALMIRANTE BARROSO, N. 261 - CENTRO
CEP: 93510-290 - NOVO HAMBURGO - RS
CNPJ: 94.709.284/0001-33 FONE: (51) 3477-1233
E-mail: compras@camaranh.rs.gov.br

selecionar a proposta, enquanto a empreitada por preço unitário disciplinará a medição e o pagamento das quantidades efetivamente executadas e aceitas.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

RESULTADO PRETENDIDO	SITUAÇÃO ATUAL/LINHA DE BASE	INDICADOR	META	PRAZO E MEDIÇÃO
Ambientes plenamente funcionais	15 ambientes com componentes e redes desgastados ou inadequados	Ambientes recebidos e liberados para uso	15 de 15	Checklist e termo de recebimento ao final de cada etapa
Acessibilidade nos pavimentos abrangidos	Solução acessível concentrada no térreo e barreiras nos demais ambientes	Percentual de ambientes/pavimentos abrangidos em conformidade	100% do escopo	Inspeção dimensional e funcional conforme projeto e NBR 9050 antes do aceite
Instalações testadas	Redes existentes sujeitas a falhas e sem renovação integrada	Percentual das novas redes e equipamentos com teste documentado	100%	Testes antes dos fechamentos e dos recebimentos
Eficiência hídrica e energética	Equipamentos e iluminação existentes sem padronização de eficiência	Percentual dos novos equipamentos conforme requisitos de eficiência	100% dos itens instalados	Fichas técnicas, inspeção e testes na entrega
Continuidade institucional	Risco de indisponibilidade durante intervenção ampla	Etapas executadas com alternativa sanitária disponível	100% das etapas	Plano de ataque, diário e registros da fiscalização durante seis meses
Rastreabilidade e controle	Documentos técnicos ainda sujeitos à compatibilização	Medições vinculadas a item, quantitativo, preço, registro e aceite	100% das medições	Boletins de medição e relatórios mensais
Destinação regular dos resíduos	Geração estimada de 123 m³	Percentual do resíduo com destinação/reaproveitamento comprovado	100%	Comprovantes, registros patrimoniais e fiscalização ao longo da execução

Os ganhos esperados abrangem redução de manutenções corretivas e retrabalhos, maior vida útil dos ambientes, racionalização do consumo de água e energia, padronização dos componentes, melhor aproveitamento da equipe de fiscalização mediante contrato único e preservação das horas de trabalho dos setores da Câmara pela execução faseada. A economicidade será acompanhada pela comparação entre o valor contratado, as medições efetivamente aceitas e os preços unitários máximos do orçamento.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

CATEGORIA	PROVIDÊNCIA NECESSÁRIA	RESPONSÁVEL	PRAZO/STATUS
Ambiente e infraestrutura	Definir plano de operação do prédio, horários, acessos, circulação, isolamento, atividades ruidosas e sanitários que permanecerão disponíveis em cada etapa.	Diretoria Administrativa e fiscalização técnica	Antes da ordem de início - pendente
Projetos, autorizações e responsabilidades	Emitir revisão técnica coordenada e assinada do memorial, plantas, memória, orçamento e cronograma; compatibilizar iluminação e demais divergências; complementar ART/RRT; verificar licenças aplicáveis.	Unidade requisitante e equipe de apoio à licitação	Antes da publicação do edital - pendente



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO / RS
RUA ALMIRANTE BARROSO, N. 261 - CENTRO
CEP: 93510-290 - NOVO HAMBURGO - RS
CNPJ: 94.709.284/0001-33 FONE: (51) 3477-1233
E-mail: compras@camaranh.rs.gov.br

CATEGORIA	PROVIDÊNCIA NECESSÁRIA	RESPONSÁVEL	PRAZO/STATUS
Orçamento e processo	Corrigir a planilha eletrônica, documentar cotações, confirmar BDI/encargos e disponibilidade orçamentária; concluir ETP, riscos, TR, edital, contrato e anexos.	Compras/Licitações e equipe de apoio à licitação	Antes da publicação do edital - pendente
Gestão e fiscalização	Designar gestor, fiscal administrativo e fiscal técnico habilitado; definir rotinas, documentos, critérios de medição e eventual apoio técnico especializado.	Autoridade competente	Antes da assinatura/ ordem de início - pendente
Segurança e transição	Definir plano de comunicação aos setores; disponibilizar o local aos licitantes; exigir plano de mobilização, segurança, controle de poeira/ruído e resposta a emergências.	Diretoria Administrativa, Segurança e fiscalização	Antes do edital e da ordem de início - pendente
Patrimônio e resíduos	Definir guarda, reaproveitamento, incorporação ou baixa dos materiais removidos e os comprovantes de transporte e destinação ambiental.	Patrimônio e fiscalização	Antes das demolições - pendente

Constituem condições para a publicação do edital: a compatibilização e assinatura do conjunto técnico, a revisão do orçamento e da planilha eletrônica, a documentação das cotações, a cobertura das responsabilidades técnicas e a confirmação da adequação e disponibilidade orçamentária. A designação formal da fiscalização e a aprovação do plano de operação constituem condições para a assinatura e/ou emissão da ordem de início, conforme o fluxo definido pela Administração.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

PROCESSO/CONTRATO	OBJETO	TIPO DE RELAÇÃO	IMPACTO/AÇÃO DE COORDENAÇÃO
Não identificada nos documentos disponibilizados	Contratação autônoma indispensável à requalificação	Não há	Materiais, equipamentos, instalações, testes e documentação deverão integrar o próprio objeto.
Contratos/rotinas vigentes	Manutenção predial, limpeza, segurança e portaria	Correlata operacional	Coordenar acessos, isolamento, limpeza das áreas comuns e continuidade do funcionamento, sem dependência técnica para conclusão do objeto.

A verificação dos documentos disponibilizados não identificou contratação externa que precise ser previamente concluída para a solução funcionar. O objeto foi concebido como solução autônoma e deverá incluir todos os materiais, equipamentos, instalações, testes e entregas necessários. A conclusão do conjunto técnico definitivo e a disponibilização de fiscalização habilitada são providências internas da fase preparatória e da gestão, e não contratações interdependentes.

Os serviços deverão ser coordenados com contratos e rotinas vigentes de manutenção predial, limpeza, segurança, portaria e funcionamento administrativo. Seus números e vigências deverão ser confirmados no processo. Eventual apoio externo à fiscalização (à título de exemplo, com o órgão de obras e engenheiros da Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo) somente será tratado como contratação interdependente se a Administração demonstrar insuficiência de capacidade técnica interna; nessa hipótese, deverá estar disponível antes da ordem de início.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO / RS
RUA ALMIRANTE BARROSO, N. 261 - CENTRO
CEP: 93510-290 - NOVO HAMBURGO - RS
CNPJ: 94.709.284/0001-33 FONE: (51) 3477-1233
E-mail: compras@camaranh.rs.gov.br

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

ASPECTO/IMPACTO	APLICABILIDADE E FASE	MEDIDA MITIGADORA/REQUISITO	COMPROVAÇÃO/ FISCALIZAÇÃO
Consumo de água e energia	Aplicável à fase de uso e, em menor escala, à execução	Adotar bacias e torneiras eficientes, iluminação LED, dimensionamento adequado e testes para prevenir vazamentos e consumo indevido.	Fichas técnicas, inspeção, testes e aceite da fiscalização
Resíduos de construção, embalagens e sobras	Aplicável às demolições, instalação e desmobilização; volume estimado de 123 m³	Segregar por classe, acondicionar, reduzir perdas, priorizar reaproveitamento/reciclagem e destinar em local licenciado; elaborar plano específico quando exigível.	Registros fotográficos, comprovantes de transporte e destinação e documentos do Patrimônio
Poeira, ruído e emissões	Aplicável durante demolições, cortes, transporte e recomposições	Isolar frentes, usar barreiras, aspirar/umedecer quando tecnicamente indicado, realizar limpeza diária e programar atividades ruidosas.	Plano de ataque, diário de serviços, inspeções e registros de ocorrências
Tintas, adesivos e produtos químicos	Aplicável ao armazenamento, uso e descarte	Selecionar produtos adequados a ambientes internos, observar fichas de segurança, armazenar corretamente e impedir descarte em esgoto ou drenagem.	Fichas de segurança, inspeção de armazenamento e comprovantes de destinação
Logística reversa e materiais reaproveitáveis	Aplicável a embalagens, lâmpadas/equipamentos e elementos removidos	Aplicar logística reversa quando exigida ou disponível; encaminhar materiais patrimoniais ao setor competente; reciclar componentes aproveitáveis.	Comprovantes do fabricante/destinador e termos de entrega ao Patrimônio
Transporte e circulação interna	Aplicável ao fornecimento de materiais e retirada de resíduos	Planejar rotas e horários, proteger áreas comuns, impedir cargas descobertas e limpar imediatamente eventuais dispersões.	Plano logístico, inspeção e registros da fiscalização

Os impactos mais relevantes concentram-se na fase de execução, especialmente geração de resíduos, poeira, ruído, circulação de materiais e uso de produtos químicos. São impactos controláveis por planejamento, isolamento, fiscalização e comprovação documental. No ciclo de uso, a substituição por equipamentos eficientes e materiais duráveis tende a reduzir consumo, perdas e frequência de reposição.

RISCO	NÍVEL	TRATAMENTO
Divergência entre projeto, memorial, planilha e orçamento	Alto	Emitir revisão coordenada antes do edital; conferir todos os quantitativos, códigos, especificações e assinaturas.
Interferências ocultas em lajes, pisos e redes existentes	Alto	Conferência in loco, prospecções possíveis, empreitada por preço unitário, autorização prévia e registro das ocorrências.
Indisponibilidade simultânea de sanitários	Alto	Execução faseada, plano de ataque aprovado e proibição de abrir nova frente sem liberação da etapa anterior.
Vazamentos ou falhas após fechamento dos revestimentos	Alto	Testes de estanqueidade documentados antes do fechamento, inspeção da fiscalização e correção imediata.
Atraso no fornecimento de divisórias, portas e materiais especiais	Médio	Cronograma de suprimentos, aprovação antecipada de amostras e comprovação de pedidos.
Danos a áreas em funcionamento e risco aos usuários	Alto	Isolamento, sinalização, proteção, controle de acessos, seguros e responsabilidade integral da contratada.
Aditivos por escopo indefinido	Alto	Projeto e orçamento compatibilizados, critérios claros de medição e tratamento formal de alterações.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO / RS
RUA ALMIRANTE BARROSO, N. 261 - CENTRO
CEP: 93510-290 - NOVO HAMBURGO - RS
CNPJ: 94.709.284/0001-33 FONE: (51) 3477-1233
E-mail: compras@camaranh.rs.gov.br

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

A solução de requalificação integral dos conjuntos sanitários mostra-se tecnicamente adequada e economicamente justificável para atender à necessidade da Câmara Municipal de Novo Hamburgo. As alternativas de manutenção pontual, reforma superficial ou contratação fragmentada não resolvem o problema de forma completa e apresentam maior risco de retrabalho, incompatibilidades, descontinuidade e custos adicionais ao longo do ciclo de vida.

O valor estimado de R\$ 994.553,70 está associado a um serviço comum de engenharia de grande extensão material e natureza multissistêmica, distribuído em 15 ambientes e executado durante seis meses em edificação pública em funcionamento. A composição orçamentária demonstra que a maior parte do custo se concentra em divisórias e portas de cabines, equipamentos sanitários, revestimentos e forros, além da administração técnica necessária à execução faseada, e não em itens meramente estéticos. A classificação como comum significa que os padrões de desempenho e qualidade são objetivamente definíveis e usuais de mercado; não significa que o objeto seja pequeno, simples ou de baixo valor.

A solução é tecnicamente exequível por empresas existentes no mercado, operacionalmente compatível com a execução faseada, ambientalmente controlável pelas medidas previstas e economicamente estimada por orçamento analítico de engenharia. Sua viabilidade orçamentária definitiva depende da manifestação da Contabilidade e da reserva dos recursos.

É declarada a contratação VIÁVEL COM CONDIÇÕES, pelo valor preliminar estimado de R\$ 994.553,70, **condicionada à emissão de versão coordenada e assinada do memorial, projetos, memória de cálculo, orçamento e cronograma; à correção da planilha eletrônica; à documentação das cotações e revisão dos códigos, unidades e especificações; à complementação das responsabilidades técnicas; e à confirmação da adequação e disponibilidade orçamentária.** Cumpridas essas condições, recomenda-se o prosseguimento da fase preparatória com a conclusão do Termo de Referência, da análise de riscos, do edital, do contrato e dos demais anexos aplicáveis.

RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO

Nome	Unidade/cargo	Papel na elaboração	Assinatura e data
<i>Luiza Camara</i>	<i>Diretoria Administrativa</i>	<i>Diretoria Administrativa</i>	
<i>Dirceu Cezário</i>	<i>Manutenção e Serviços</i>	<i>Chefia</i>	
<i>Pedro Henrique, Tais Fernanda e Tasso L.</i>	<i>Equipe de Apoio à Licitações</i>	<i>Membros da comissão de licitação</i>	



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO / RS
RUA ALMIRANTE BARROSO, N. 261 - CENTRO
CEP: 93510-290 - NOVO HAMBURGO - RS
CNPJ: 94.709.284/0001-33 FONE: (51) 3477-1233
E-mail: compras@camaranh.rs.gov.br

CIÊNCIA/APROVAÇÃO DA AUTORIDADE SUPERIOR

Autoridade/responsável	Cargo	Manifestação	Assinatura e data

Novo Hamburgo, 22 de julho de 2026.