



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE

A Câmara Municipal de Cunha possui necessidade de adequação e modernização de suas áreas de apoio localizadas nos pavimentos inferiores, visando melhorar as condições de trabalho, organização dos espaços e funcionalidade dos ambientes administrativos.

As áreas atualmente apresentam limitações estruturais e operacionais, demandando intervenções como reorganização de layout, atualização de instalações elétricas e hidráulicas, substituição de revestimentos e adequação de ambientes.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade demonstrar a necessidade da contratação de empresa especializada para execução de reforma nas áreas de apoio da Câmara Municipal de Cunha.

A edificação apresenta limitações estruturais e funcionais, especialmente nos pavimentos inferiores, comprometendo a adequada organização dos espaços, a eficiência das atividades administrativas e as condições de trabalho dos servidores.

A intervenção proposta visa adequar os ambientes às demandas atuais, garantindo melhores condições de uso, segurança, acessibilidade e funcionalidade.

A presente contratação atende ao disposto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021, que exige a demonstração da necessidade e do interesse público envolvido, contemplando:

- Adequações funcionais dos ambientes;
- Melhoria das condições de uso e segurança;
- Atualização das instalações prediais;
- Implantação de mobiliário e infraestrutura adequada.

A intervenção ocorrerá em edificação em pleno funcionamento, o que exige planejamento técnico e execução controlada.

3. ÁREA REQUISITANTE

Câmara Municipal de Cunha – setores administrativos e operacionais.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A empresa contratada deverá:



- Executar serviços conforme projeto e memorial descritivo;
- Atender às normas técnicas da ABNT;
- Garantir segurança durante a execução (uso de EPIs);
- Manter o ambiente limpo e organizado durante a obra;
- Compatibilizar execução com funcionamento da Câmara;
- Fornecer todos os materiais, mão de obra e equipamentos;
- Entregar a obra em perfeitas condições de uso.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em atendimento ao disposto no art. 18, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar as possíveis soluções disponíveis para atendimento da necessidade da Administração, bem como avaliar a alternativa mais vantajosa sob os aspectos técnico, operacional e econômico.

5.1 Soluções Identificadas

Foram analisadas as seguintes alternativas:

a) Execução direta pela Administração

Consiste na realização da obra com utilização de servidores, materiais e equipamentos próprios.

Análise:

- Inexistência de equipe técnica especializada (engenharia/obra);
- Ausência de estrutura operacional para execução de serviços dessa natureza;
- Risco elevado de atrasos, falhas técnicas e aumento de custos indiretos.

Conclusão: Alternativa **inviável**.

b) Contratação por administração por preço unitário (execução indireta fracionada)

Consiste na contratação de serviços de forma segmentada (demolição, elétrica, hidráulica, etc.).

Análise:

- Elevado risco de incompatibilidade entre serviços;
- Maior complexidade de gestão e fiscalização;
- Possibilidade de sobreposição de custos;



- Aumento do risco de paralisações e retrabalho.

Conclusão: Alternativa **tecnicamente desvantajosa**.

c) Contratação por empreitada por preço global (empresa especializada)

Consiste na contratação de empresa para execução integral da obra.

Análise:

- Solução amplamente adotada na Administração Pública;
- Responsabilidade técnica centralizada;
- Maior controle de prazos e custos;
- Redução de riscos de incompatibilidade entre etapas;
- Melhor eficiência na execução.

Conclusão: Alternativa **mais vantajosa e recomendada**.

5.2 Análise de Práticas de Mercado

A análise de contratações similares realizadas por órgãos públicos demonstra que:

- Obras de pequeno e médio porte são majoritariamente executadas por **empreitada global**;
- Utilização de referências como **CDHU e SINAPI** para composição de custos;
- Exigência de responsabilidade técnica (ART/RRT);
- Adoção de cronograma físico-financeiro.

A planilha orçamentária elaborada para a presente contratação utilizou como base a tabela **CDHU (data base 11/2025)**, assegurando aderência aos preços praticados no mercado.

5.3 Análise Econômica da Solução

O valor estimado da contratação é de:

- **R\$ 95.048,92 (incluindo BDI de 23,37%)**

A composição do custo considerou:

- Serviços preliminares;
- Alvenaria e acabamentos;
- Instalações hidráulicas e sanitárias;



- Instalações elétricas;
- Esquadrias e vidros;
- Pintura;
- Estrutura metálica;
- Limpeza final.

Os valores unitários estão compatíveis com os referenciais públicos, garantindo economicidade e evitando sobrepreço.

5.4 Justificativa da Solução Escolhida

A escolha pela contratação de empresa especializada por **empreitada por preço unitário** com modo de julgamento menor preço global, se justifica pelos seguintes fatores:

- Adequação técnica à complexidade da obra;
- Redução de riscos operacionais;
- Maior eficiência na execução;
- Facilidade de fiscalização;
- Previsibilidade de custos;
- Atendimento ao princípio da economicidade.

Além disso, a solução está alinhada ao princípio do planejamento previsto na Lei nº 14.133/2021, garantindo que a contratação seja devidamente fundamentada e motivada.

5.5 Conclusão do Levantamento de Mercado

Diante das análises realizadas, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução da obra, por meio de empreitada por preço global, representa a solução **mais eficiente, segura e economicamente vantajosa** para a Administração Pública.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na **contratação de empresa especializada para execução integral de obra de reforma nas áreas de apoio da Câmara Municipal de Cunha**, mediante regime de empreitada por preço global, contemplando o fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e responsabilidade técnica pela execução.

A intervenção abrange a readequação funcional, estrutural e de infraestrutura predial dos pavimentos, com base nos projetos técnicos, memorial descritivo e planilha orçamentária,



Câmara Municipal da Estância Climática de Cunha
“Portal da Cidadania”

Rua Dom Lino, 73 – CENTRO – CUNHA/SP – CEP 12530-000
FONE/FAX: (012) 3111-1359

visando garantir condições adequadas de uso, segurança, eficiência operacional e conformidade com normas técnicas vigentes.

A solução foi concebida de forma integrada, considerando a interdependência dos serviços e a necessidade de execução coordenada, evitando incompatibilidades técnicas, retrabalho e desperdícios.

A solução consiste na contratação de empresa especializada para execução completa da obra, incluindo:

Pavimento Inferior 01

- Instalação de porta;
- Substituição de torneira;
- Instalação de móveis planejados;
- Substituição de janela por porta de vidro;
- Instalação de guarda-corpo.

Pavimento Inferior 02

- Substituição de piso;
- Pintura geral;
- Instalação de ar-condicionado;
- Novos pontos elétricos;
- Instalação de mobiliário.

Pavimento Inferior 03

- Demolições e construção de paredes;
- Substituição de pisos;
- Novas instalações elétricas;
- Instalações hidráulicas e sanitárias;
- Pintura geral;
- Implantação de mobiliário.

Além disso:

- Adequações elétricas e hidráulicas;
- Instalação de cobertura metálica;
- Limpeza final da obra.



7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A área total de intervenção é de aproximadamente **58,83 m²**, conforme memorial.

A solução contempla a execução de obra de reforma com base em planilha orçamentária detalhada, estruturada nos seguintes grupos:

7.1 Serviços Preliminares

- Demolições e retiradas;
- Remoção de revestimentos, esquadrias e instalações;
- Preparação do ambiente.

7.2 Alvenaria e Acabamentos

- Execução de novas alvenarias;
- Chapisco, emboço e reboco;
- Revestimentos cerâmicos e porcelanatos;
- Rodapés e acabamentos.

7.3 Instalações Hidráulicas e Sanitárias

- Substituição e instalação de tubulações;
- Instalação de bacias sanitárias, cubas e torneiras;
- Bancadas em granito;
- Caixas sifonadas e acessórios.

7.4 Esquadrias, Portas e Instalações Elétricas

- Instalação de portas e ferragens;
- Vidros temperados;
- Adequação da rede elétrica;
- Instalação de luminárias LED, tomadas e interruptores;
- Instalação de exaustores.

7.5 Pintura e Forros

- Aplicação de massa corrida;
- Pintura acrílica e esmalte;
- Execução de forro em gesso.



7.6 Serviços Complementares

- Guarda-corpo metálico com vidro;
- Estrutura metálica e cobertura;
- Chapas metálicas;
- Elementos de segurança.

7.7 Limpeza Final

- Limpeza geral da obra para entrega.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Com base na planilha orçamentária (data base 11/2025), tem-se:

- **Subtotal:** R\$ 77.043,79
- **BDI (23,37%):** R\$ 18.005,13
- **Valor total estimado: R\$ 95.048,92**

Os valores foram obtidos com base em referências da CDHU, garantindo compatibilidade com preços de mercado.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

A contratação **não será parcelada**, pois:

- Os serviços são interdependentes;
- Há necessidade de responsabilidade técnica única;
- Evita conflitos e atrasos entre fornecedores;
- Garante melhor controle da execução.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

A presente contratação tem como objetivo gerar benefícios concretos à Administração Pública, com foco na melhoria da infraestrutura física, eficiência operacional e qualidade do ambiente de trabalho, resultando nos seguintes ganhos:

- **Melhoria das condições de trabalho** dos servidores, proporcionando ambientes mais adequados, seguros, ergonômicos e organizados;



Câmara Municipal da Estância Climática de Cunha
“Portal da Cidadania”

Rua Dom Lino, 73 – CENTRO – CUNHA/SP – CEP 12530-000
FONE/FAX: (012) 3111-1359

- **Otimização e racionalização dos espaços administrativos**, com melhor aproveitamento das áreas disponíveis e adequação dos layouts às necessidades funcionais da Câmara;
- **Elevação do nível de segurança predial**, por meio da adequação das instalações elétricas, hidráulicas e estruturais, reduzindo riscos de acidentes e falhas operacionais;
- **Modernização da infraestrutura física**, com atualização de acabamentos, instalações e sistemas, garantindo maior durabilidade, eficiência e facilidade de manutenção;
- **Aumento da eficiência operacional**, em razão da melhor organização dos ambientes e da adequação das instalações às demandas atuais dos setores administrativos;
- **Conformidade com normas técnicas e regulamentares**, especialmente aquelas relacionadas à segurança, acessibilidade e desempenho das edificações;
- **Redução de custos de manutenção corretiva**, em decorrência da substituição de sistemas e componentes obsoletos ou deteriorados;
- **Melhoria na qualidade do atendimento interno e suporte às atividades legislativas**, refletindo diretamente na prestação de serviços à população;
- **Maior previsibilidade e controle na execução da obra**, com cumprimento de prazos e custos previamente definidos;
- **Valorização do patrimônio público**, assegurando a conservação e adequação da edificação às suas finalidades institucionais.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Para assegurar a adequada execução do objeto contratual e o atingimento dos resultados pretendidos, a Administração deverá adotar as seguintes providências:

- **Disponibilização de documentos técnicos**: fornecer à contratada todos os projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e demais elementos necessários à correta compreensão e execução da obra;
- **Designação formal de gestor e fiscal do contrato**: indicar servidor(es) responsável(is) pelo acompanhamento, fiscalização e gestão contratual, nos termos da legislação vigente;
- **Acompanhamento e fiscalização contínua**: realizar inspeções periódicas para verificar a conformidade dos serviços executados com os projetos, normas técnicas e cláusulas contratuais;
- **Aprovação de cronograma físico-financeiro**: analisar, validar e acompanhar o cronograma apresentado pela contratada, garantindo compatibilidade com o funcionamento da Câmara;



Câmara Municipal da Estância Climática de Cunha
“Portal da Cidadania”

Rua Dom Lino, 73 – CENTRO – CUNHA/SP – CEP 12530-000
FONE/FAX: (012) 3111-1359

- **Planejamento da execução em ambiente em uso:** adotar medidas administrativas para compatibilizar a realização da obra com o funcionamento regular da edificação, minimizando impactos às atividades institucionais;
- **Garantia de acesso às áreas de intervenção:** assegurar que a contratada tenha acesso adequado aos locais de execução, conforme planejamento previamente aprovado;
- **Análise e deliberação sobre eventuais ajustes:** avaliar tecnicamente solicitações de alterações, adequações ou serviços adicionais, quando devidamente justificadas;
- **Gestão de riscos contratuais:** monitorar os riscos identificados na matriz de riscos, adotando medidas preventivas e corretivas quando necessário;
- **Ateste de medições e pagamentos:** conferir e validar as medições apresentadas pela contratada antes da autorização dos pagamentos, garantindo a correspondência com os serviços efetivamente executados;
- **Recebimento provisório e definitivo da obra:** realizar os procedimentos de recebimento, verificando a conformidade do objeto com as especificações contratuais e exigindo a correção de eventuais inconformidades;
- **Arquivo e controle documental:** manter organizados todos os documentos relacionados à contratação, incluindo relatórios de fiscalização, medições, comunicações e registros fotográficos;
- **Comunicação institucional e interna:** informar previamente os setores afetados sobre a execução da obra, eventuais interferências e medidas adotadas;
- **Observância das normas de segurança:** garantir que a execução ocorra em conformidade com as normas de segurança, exigindo da contratada o cumprimento das obrigações relativas à proteção de trabalhadores e usuários do prédio.

12. Possíveis Impactos Ambientais

A execução da obra de reforma, embora de pequeno porte, poderá gerar impactos ambientais pontuais e temporários, especialmente por se tratar de intervenção em edificação existente e em funcionamento. Dentre os principais impactos identificados, destacam-se:

- Geração de resíduos da construção civil, tais como entulhos, restos de demolição, embalagens e materiais inservíveis;
- Emissão de poeira e material particulado, decorrente de atividades de demolição, cortes e manuseio de materiais;
- Geração de ruídos e vibrações, que podem causar incômodo aos usuários da edificação e ao entorno;



Câmara Municipal da Estância Climática de Cunha
“Portal da Cidadania”

Rua Dom Lino, 73 – CENTRO – CUNHA/SP – CEP 12530-000
FONE/FAX: (012) 3111-1359

- Consumo de recursos naturais, como água e energia elétrica durante a execução dos serviços;
- Possível geração de efluentes líquidos, provenientes de atividades de limpeza e uso de insumos;
- Risco de descarte inadequado de resíduos, caso não haja controle adequado por parte da contratada;
- Interferência temporária no ambiente interno, afetando a rotina administrativa da Câmara.

Medidas Mitigadoras

Visando minimizar os impactos ambientais identificados, deverão ser adotadas as seguintes medidas:

- Gestão adequada de resíduos da construção civil, com segregação, acondicionamento e destinação final em conformidade com a legislação ambiental vigente;
- Destinação ambientalmente correta dos resíduos, priorizando a reutilização e reciclagem sempre que possível;
- Controle de poeira, mediante umidificação das áreas de trabalho e organização do canteiro;
- Controle de ruídos, com limitação de horários para execução de atividades mais impactantes e uso de equipamentos adequados;
- Uso racional de água e energia, evitando desperdícios durante a execução dos serviços;
- Manutenção da limpeza e organização do local, com remoção periódica de resíduos;
- Prevenção de vazamentos e contaminações, mediante adequado armazenamento e manuseio de materiais;
- Atendimento às normas ambientais e urbanísticas aplicáveis, incluindo eventuais exigências municipais;
- Capacitação e orientação da equipe de obra, quanto às boas práticas ambientais e de sustentabilidade.

Diretrizes de Sustentabilidade

Sempre que tecnicamente viável, deverão ser observadas práticas sustentáveis, tais como:

- Utilização de materiais com menor impacto ambiental e maior durabilidade;
- Preferência por equipamentos com maior eficiência energética;
- Redução de desperdícios de materiais;
- Adoção de soluções que facilitem a manutenção futura e prolonguem a vida útil da edificação.



Câmara Municipal da Estância Climática de Cunha
“Portal da Cidadania”
Rua Dom Lino, 73 – CENTRO – CUNHA/SP – CEP 12530-000
FONE/FAX: (012) 3111-1359

13. MATRIZ DE RISCOS

Metodologia

Classificação por probabilidade e impacto, com definição de responsabilidade.

Matriz

Nº	Risco	Probabilidade	Impacto	Nível	Responsável	Mitigação
1	Interferência nas atividades da Câmara	Média	Alto	Alto	Contratada	Planejamento por etapas
2	Atraso na execução	Média	Alto	Alto	Contratada	Cronograma e fiscalização
3	Problemas estruturais não previstos	Baixa	Alto	Médio	Administração	Ajustes contratuais
4	Acidentes de trabalho	Baixa	Alto	Médio	Contratada	Uso de EPI e normas
5	Falhas em instalações	Média	Médio	Médio	Contratada	Testes e inspeções
6	Geração excessiva de resíduos	Média	Médio	Médio	Contratada	Plano de descarte
7	Interferência em sistemas existentes	Média	Alto	Alto	Compartilhado	Planejamento técnico

14. Viabilidade da Contratação

A contratação é **viável e necessária**, considerando:

- Existência de demanda real;
- Definição clara do objeto;
- Disponibilidade de solução no mercado;
- Benefícios diretos à Administração.

João Carlos de Oliveira Espírito Santo

Diretor da Câmara Municipal