



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

PROCESSO N° 6/2023

Assunto: Reforma e ampliação do Prédio da Câmara Municipal

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

O presente estudo tem por objetivo apontar o problema a ser resolvido e as soluções possíveis, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica quanto à contratação de empresa para elaboração de projetos arquitetônicos de reforma e ampliação da Câmara Municipal.

Cumprido destacar, de antemão, que este presente estudo foi elaborado com a finalidade de garantir um planejamento eficaz das contratações do órgão a fim de evitar prejuízos passivos.

No entanto, há de se ressaltar que inexistente norma interna disposta sobre os elementos que devam compor o presente estudo, razão pela qual o faz-se na presente oportunidade tendo por base os objetivos que permeiam a sua finalidade e as disposições contidas no art. 18, §1º, da Lei nº 14.133/2021 e do art. 45 e seguintes da Portaria nº 25/2023/CMRRP.

1. Necessidade da Contratação:

Ao longo dos últimos anos, constatou-se diversas avarias no prédio da Câmara Municipal.

Num primeiro ponto, há problemas com o telhado do prédio, que não foram solucionados com procedimentos paliativos, sendo que, sempre que chove, sofre-se com infiltrações. Alguns equipamentos, inclusive, foram danificados por conta da penetração das águas pluviais.

Não fosse só, pode se ilustrar os seguintes problemas:

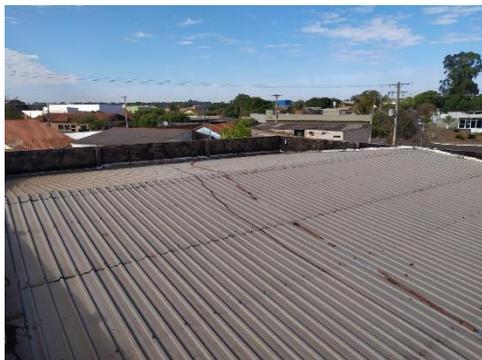


CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

- Sistema elétrico com instalações muito antigas e mal dimensionadas; Quadro de distribuição desorganizado; Risco evidente de curto-circuito; Oscilações na rede de energia que danificam equipamentos; Alto consumo de energia, resultando em tarifas elevadas;
- Paredes com mofo devido a diversos pontos de vazamento hidráulicos e infiltrações na cobertura do prédio;
- Plenário em situação precária, com carpete rasgado, buracos no piso, acesso dificultoso, portas com fechaduras danificadas etc.
- Divisórias náuticas com estruturas metálicas oxidadas; o MDF das divisórias sem nenhum tratamento contra antichamas.

Neste sentido, cumpre observar as fotografias abaixo, retratando as condições precárias de partes do prédio supracitadas:

- Cobertura com as instalações de ar-condicionado dispostas sobre as telhas de zinco:



FOLHA N° _____

VISTO _____



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS





CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

(Quadro de disjuntores tomadas e iluminação) (Quadro de disjuntores ar-condicionado)

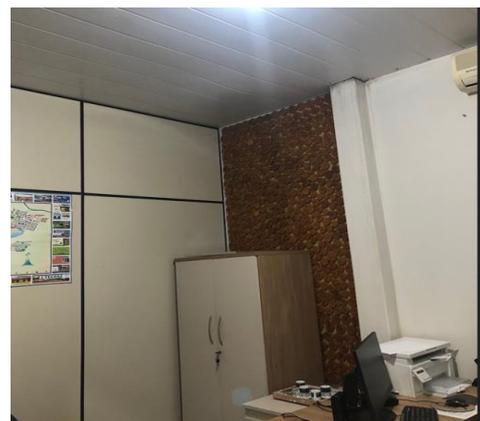
- Paredes com problemas nas ligações estruturais:



(Sala do setor Jurídico e do setor de TI)



(Sala do Almoxarifado e do Compras)



(Gabinete Vereador)

FOLHA N° _____

VISTO _____



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS



(Sala da Copa)
Comunicação)



(Coxia do Plenário; Sala da



(Plenário das sessões)

FOLHA N° _____

VISTO _____

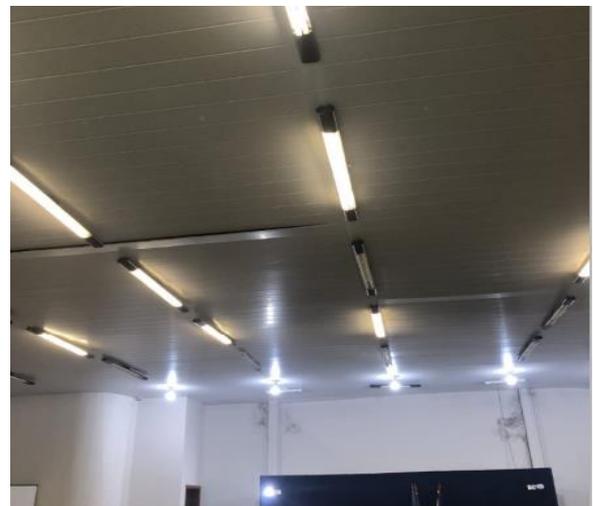


CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

- Divisórias náuticas desgastadas:



- Forros:





CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

- Elétrica e redes expostas:





CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

- Ausência de espaços suficientes:



(Banheiro masculino com cadeiras depositadas na coxia do Plenário)



(Sala de comunicação)



(Dispensa improvisada)



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

Aliás, constatou-se a necessidade de realização de procedimento provisório a fim de isolar os fios do telhado, os quais encontravam-se quase desencapados e com iminente risco de curto-circuito.

Noutro ponto, o prédio necessita de ampliação, com a construção de mais salas a fim de atender ao aumento de servidores ocorridos nos últimos anos.

Neste sentido, vale mencionar que a última ampliação do órgão ocorrera em 2015, quando o órgão contava com poucos servidores efetivos (apenas 3). A partir de 2016, vinte novos cargos foram criados (Resoluções nº 04/2016 e 03/2017).

Em razão do aumento de funcionários, adaptações improvisadas foram feitas. Por exemplo, a sala de reunião foi cedida para os diretores de licitação, de administração e de recursos humanos e de finanças, bem como para a servidora de contabilidade. Há servidores usando as dependências do plenário (assessor de comunicação).

Estima-se um déficit atual de doze salas, por ora, havendo a previsão de aumento do número de vereadores em mais dois cargos, de modo que a necessidade futura será de mais quatorze salas, ao menos.

Diante disso, torna-se necessário construir um novo anexo ao prédio, com novas salas. Junto ao referido anexo, impõe-se a construção da estrutura de apoio necessária (sanitários), na quantidade recomendada pelas normas técnicas.

No terceiro ponto, impõe-se ao órgão adequar a estrutura predial às normas de acessibilidade, em especial para atender na integralidade o relatório circunstanciado constante do procedimento administrativo nº 1/2015 da Promotoria de Justiça de Ribas do Rio Pardo/MS. Neste ponto, além de



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

pequenas adaptações, será necessário construir uma rampa de acesso ao plenário, eis que o acesso atualmente se dá por escadas diminutas, conforme imagem a seguir:



Esses fatos narrados, portanto, criam a necessidade desta contratação, conforme detalhado neste estudo técnico preliminar.

2. Previsão no plano anual de contratações:

Embora o órgão não possua um documento formal de planejamento de suas contratações anuais, este foi traçado pelos setores de compras e licitações no início deste ano, quando então foi prevista a execução da obra nos três pontos mencionados.

3. Requisitos da contratação:

A contratação deverá abarcar os seguintes serviços:

1. Levantamento preliminar;
2. Elaboração do Estudo Técnico Preliminar;
3. Elaboração do projeto básico/termo de referência;



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

4. Elaboração dos projetos arquitetônico e executivo; que contemple a revitalização da fachada principal; projetos em tecnologia 3D para melhor compreensão da proposta de intervenção;
5. Elaboração dos projetos complementares:
 - a. Projeto elétrico;
 - b. Projeto de Climatização;
 - c. Projeto hidrossanitário/pluvial;
 - d. Projeto de CFTV;
 - e. Projeto de combate a incêndios;
 - f. Projeto estrutural;
 - g. Laudo técnico de reforma (NBR16280);
6. Acompanhamento e auxílio na fiscalização do contrato de execução da obra.
7. Especificações técnicas, planilha de quantitativos, orçamento e cronograma físico-financeiro;
8. Todos os projetos elencados acima deverão contemplar tanto o novo anexo, quanto o atual prédio a ser reformado.

Vale ressaltar que a principal proposta da reforma e ampliação, é a transformação do espaço atual em salas de uso dos setores administrativo e a construção do novo anexo contemplando novos gabinetes.

O projeto básico e demais projetos deverão observar os seguintes requisitos para serem implementados com a execução:

1. Reforma do telhado:



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

a) Substituição das telhas metálicas adotando por telhas de zinco isotérmicas; (Contratada deverá fazer avaliação minuciosa na cobertura, uma vez que há a possibilidade de problemas estruturais e nos demais sistema como no de captação de águas (calhas e rufos);

b) Projeto complementar de águas pluviais.

2. Sistema elétrico:

a) Projeto elétrico e iluminação;

b) Projeto de combate a incêndio;

d) Instalação de sistema de geração de energia solar (preferencialmente garagem coberta com placas fotovoltaicas);

e) Projeto de climatização

3. Reforma e ampliação:

3.1. Reforma do atual espaço, com a retirada dos gabinetes e substituição das divisórias náuticas por paredes com isolamento acústico (*drywall*, alvenaria ou congênere), com a redistribuição das salas da seguinte forma:

a) Sala com acesso à presidência para os assessores especial e do vereador Presidente;

b) Ao lado da sala dos assessores da Presidência, sala da Secretaria - Geral com espaço para 1 servidor;

c) Ao lado do espaço anterior, sala para funcionamento do setor de contabilidade (1 servidor), para o Departamento Financeiro (1



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

servidor) e para o Departamento de Administração e Recursos Humanos (1 servidor);

d) Espaço onde funcionam os gabinetes dos vereadores Anderson Arry; Nego da Borracharia; Cascãozinho; Rose Pereira; Isac Bernardo; e Luiz do Sindicato transformado em cinco salas para funcionamento das atividades administrativas:

- 1 sala para o Departamento de Licitação (1 servidor);
- 2 salas para Agentes de Administração (2 servidores);
- 1 sala para o setor jurídico (1 servidor);
- 1 sala para o setor de compras (3 servidores), com acesso ao almoxarifado;

e) Transformação da garagem em almoxarifado, com acesso à sala do setor de compras;

f) Transformação do gabinete da vereadora Edervânia Malta em sala da Procuradoria Jurídica (1 servidor);

g) Transformação da sala do CPD e do gabinete da vereadora Tânia em sala da Tecnologia da Informação, com isolamento dos equipamentos que necessitam de resfriamento especial;

h) Remoção do gabinete do vereador Christoffer Jamesson, com a readequação da porta que ali dá acesso ao Plenário.

i) Sala assessoria de comunicação (1 servidor);

j) Substituição de todo piso, incluindo copas e sanitários, que atenda os requisitos de resistência a abrasão e menor índice de porosidade;

k) Substituição das janelas e portas da fachada principal do prédio;

l) Pintura de todo o prédio;



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

m) Reforma do plenário de sessões com a inclusão de uma sala específica onde será usada para se operacionalizar o sistema de som e os equipamentos necessários para as transmissões das sessões;

n) Vagas de estacionamento em frente ao prédio destinadas ao público, com vagas de acessibilidade.

o) Laudo técnico de reforma (NBR16280);

p) Substituição do atual forro de PVC por placas de gesso tabicado ou materiais similares que proporcionem isolamento térmico e acústico.

3.2. Ampliação:

Construção de anexo com 12 (doze) gabinetes, 2 (duas) salas de apoio e (dois) banheiros públicos:

a) Salas em alvenaria;

b) Cada gabinete deve ser dividido de forma que haja uma antessala para os assessores e que os vereadores possuam espaço reservado;

c) O anexo a ser construído deve ter acesso coberto ao prédio principal.

Construção de duas dispensas e uma sala da zeladoria, com acesso coberto a este prédio.

4. Acessibilidade:

4.1. Readequação do prédio principal, com as intervenções necessárias para cumprimento integral do relatório circunstanciado encaminhado pelo Ministério Público no bojo do Processo Administrativo nº 1/2015.



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

4.2. Adequação do novo anexo e salas às normas de acessibilidade;

4.3. Colocação de piso tátil nos corredores do prédio e seus anexos.

5. Estacionamento:

5.1. Estacionamento coberto com placas fotovoltaicas com 30 (trinta) vagas;

5.2. Vagas reservadas, identificadas e adaptadas para cumprimento das regras de acessibilidade.

A fiscalização deverá ser feita por profissional da área (engenheiro ou arquiteto), com presença *in loco* pelo menos uma vez em cada etapa de execução, até a entrega definitiva do objeto, com a apresentação de relatórios ao final de cada etapa e sempre que solicitado.

Por fim, a fornecedora a ser contratada deverá ser selecionada com base em requisitos técnicos mínimos, aptos a demonstrar sua capacidade para execução dos projetos solicitados.

4. Estimativas das quantidades para a contratação:

Os projetos de ampliação serão para construção de anexo com aproximadamente 400 m² (quatrocentos metros quadrados), além de um estacionamento com pelo menos 30 (trinta) vagas, de 10 m² (dez metros quadrados).

Os projetos de reforma envolvem o prédio atual, com 846 m² (oitocentos e quarenta e seis metros quadrados).

A fiscalização da execução deverá ser feita presencialmente, durante o período de execução da obra.



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

5. Levantamento de mercado:

A análise comparativa de soluções visa elencar as alternativas de atendimento à demanda considerando, além do aspecto econômico, os aspectos qualitativos em termos de benefícios para o alcance dos objetivos da contratação.

Dentre as opções mercadológicas disponíveis para atendimento da demanda, identificamos as seguintes alternativas:

5.1 Elaboração do projeto e execução das obras por meio da Secretaria de Obras do Poder Executivo Municipal:

A princípio, considerando que a Câmara Municipal é órgão que integra o Município, ainda que o Poder Legislativo tenha independência, seria possível que a reforma e a ampliação do prédio da Câmara fossem realizadas com os recursos da secretaria municipal de obras, cabendo a ela contratar os serviços e adquirir os materiais necessários, com a compensação financeira sobre os recursos a serem repassados ao Legislativo.

No entanto, descartou-se tal alternativa, uma vez que se constatou que:

- A Pasta Municipal não dispõe de servidores técnicos disponíveis, seja para elaboração dos projetos básico e executivo (Engenheiros), seja para a execução das obras em si;

- No ano de 2019, a Câmara Municipal solicitou a elaboração de projeto arquitetônico à referida Secretaria, a qual cedeu engenheiro para tanto. Ocorre que, passados mais de três meses, o projeto não foi concluído na integralidade;



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

- A execução da obra por outro órgão dificulta o controle de sua execução e planejamento por este órgão;
- A experiência revela uma demora maior no trato com a referida Secretaria, demandando maior tempo para os serviços.

5.2 Execução indireta por meio de empresa contratada pela Câmara Municipal:

Essa alternativa consiste na contratação de empresa pela própria Câmara Municipal, por meio de procedimento licitatório próprio, para consecução da própria obra.

Neste sentido, considerando a necessidade de elaboração de projeto básico e de projeto executivo de arquitetura e engenharia seja realizado por profissional com habilitação técnica, cumpre a contratação em procedimento próprio, tendo em vista a inexistência de servidores com capacitação técnica necessária.

Assim, na presente alternativa, dependendo do regime de execução adotado, o órgão precisará realizar duas contratações:

- A primeira com objetivo de contratar profissional para elaborar projeto básico e projeto executivo da obra, conforme orientações do órgão quanto à sua necessidade, objeto deste processo;
- A segunda, após a entrega dos referidos projetos, para contratar empresa para executar a obra em si.

Destaca-se ser possível a contratação em regime integral, no qual os projetos arquitetônicos e de engenharia são feitos pela mesma empresa



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

responsável pela execução. A desvantagem dessa modalidade no presente caso reside na falta de profissionais do órgão para realizar a fiscalização do contrato. Isto porque, ao contratar em separada empresa para realizar os projetos, esta ficaria responsável por auxiliar na fiscalização contratual posteriormente, o que se mostra mais viável.

6. Estimativa do valor da contratação:

Devido à especificidade das obras e dos projetos, não é possível obter de antemão um valor médio de sua execução com fidedignidade.

No entanto, em pesquisa junto ao Painel de Compras do Governo Federal, o maior valor global contratado entre 2022 e 2023 no Estado foi R\$ 70.106,25 (setenta mil e cento e seis reais e vinte e cinco centavos). Embora o referido relatório do Painel de Compras abranja critérios distintos de contratação, serve, neste momento, como parâmetro, devendo a pesquisa de preço mais detalhada ser realizada na fase cotação.

7. Descrição da solução como um todo:

Dentre as alternativas possíveis no mercado, a que se mostra mais viável é a contratação em separado da elaboração do projeto básico e do projeto executivo arquitetônicos e de engenharia e da execução da obra em si.

8. Opção pelo parcelamento ou não:

A contratação pretendida não será parcelada, buscando-se a sua consecução no mesmo exercício financeiro.



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

9. Providências preliminares:

No que tange às providências preliminares, verifica-se que a presente licitação deve ser feita sob as normas da nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021).

No entanto, em razão da extraordinariedade do objeto à rotina do órgão, os servidores necessitam de capacitação específica.

10. Contratações correlatas e/ou interdependentes:

A última ampliação do prédio do órgão ocorreu em 2015, por meio do contrato nº 04/2015.

Alguns paliativos foram realizados no telhado por contratações diretas, apenas como solução temporária para diminuir os efeitos das chuvas.

Ademais, esta contratação servirá de base a processo de licitação futuro destinado a contratar fornecedor para executar o projeto a ser elaborado neste feito.

11. Impactos ambientais e soluções mitigadoras:

A ampliação do prédio gerará aumento das despesas com energia elétrica, do que se extrai a necessidade de se pensar em soluções, ainda mais quando se pretende reformular o precário sistema elétrico do imóvel.

Neste ponto, sugere-se a implementação de sistema de energia fotovoltaica, o qual “apesar do alto custo, o sistema se paga em poucos anos



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

e a partir disso, o consumidor não tem mais gastos com o consumo de energia, sendo o mesmo considerado autossuficiente neste sentido”¹.

Embora não se tenha dados relacionados ao custo da implementação do referido sistema, a solução é ambientalmente recomendável, diante do baixo impacto causado para gerar energia elétrica.

Mais a mais, a criação de anexos no terreno do órgão diminuirá o espaço gramado, causando possíveis impactos na qualidade do meio ambiente. Ademais, o prédio carece de um projeto paisagístico em seu espaço não utilizado, a fim de facilitar a limpeza e otimizar a criação de espaços verdes.

Assim, sugere-se a adoção das medidas citadas como forma de mitigar impactos ambientais, sem prejuízo de outras alternativas viáveis.

Por fim, quando possível, deverão as empresas contratadas empregar equipamentos ambientalmente otimizados.

12. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação

Diante das informações apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar (ETP), conclui-se pela viabilidade da contratação pretendida.

Considerando o valor aprioristicamente levantado, sugere-se a sua realização por contratação direta.

Ribas do Rio Pardo/MS, 28 de abril de 2023.

¹ SILVA, Lucilene Souza et al. *Avaliação de custo benefício da utilização de energia fotovoltaica*. In: Revista de Ciência e Tecnologia - Engenharia Civil e suas Aplicações. V.5 n.9, 2019.

FOLHA N° _____

VISTO _____



CÂMARA MUNICIPAL DE RIBAS DO RIO PARDO - MS

José Lucas Arantes de Arruda
Almoxarife/Chefe do Setor de Patrimônio