



Estado de Santa Catarina

CÂMARA DE VEREADORES DE CORUPÁ

Rua Padre Vicente Schmitz, Nº 45 - Centro - Corupá

CEP: 89390 - 102 - Fone: (47) 3375-1145 - (47) 3375-0285

E-mail: camara@corupa.sc.leg.br

PARECER DA CHEFIA DE ORÇAMENTO E CONTROLE Nº 019/2026

INTERESSADO: Câmara Municipal de Corupá

ASSUNTO: Contratação de empresa especializada na área de arquitetura e/ou engenharia para elaboração de projeto técnico de adequação estrutural do prédio da Câmara de Vereadores de Corupá, contemplando projetos de acessibilidade, arquitetura, estrutura, instalações, PPCI, orçamento, cronograma, memoriais e acompanhamento técnico e fiscalização da futura execução da obra

MODALIDADE: Dispensa de Licitação – art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021

I – RELATÓRIO

Trata-se de análise, no âmbito da Chefia de Controle e Orçamento, do Termo de Referência integrante do Processo Administrativo de Licitação nº 018/2026.

O objeto consiste na contratação de empresa especializada na área de arquitetura e/ou engenharia para elaboração de projeto técnico de adequação estrutural e arquitetônica do prédio da Câmara Municipal de Corupá, incluindo adequações de acessibilidade, rampas, sanitários, instalações elétricas, telhado, PPCI, atualização de plantas, memoriais, quantitativos, orçamento e cronograma.

O Termo de Referência também prevê expressamente, em seu item 1.2.2, o acompanhamento técnico e fiscalização da execução da obra, incluindo acompanhamento das etapas construtivas, emissão de relatórios e pareceres técnicos, validação das medições e da conformidade da obra com o projeto aprovado e emissão de ART/RRT referente à fiscalização técnica.

Por sua vez, o próprio documento informa que a futura execução da obra será realizada por empresa de engenharia a ser contratada mediante outro processo administrativo de licitação.

Diante disso, a análise concentra-se especialmente na compatibilidade e suficiência das disposições referentes ao acompanhamento e fiscalização da futura obra, bem como na definição dos prazos, visitas técnicas, forma de execução, medição, pagamento e vigência contratual.

É o relatório.

II – DA ANÁLISE

2.1. Da previsão do acompanhamento e fiscalização da futura obra

Inicialmente, cumpre registrar que o Termo de Referência efetivamente contempla o acompanhamento técnico e a fiscalização da execução da obra, não sendo correto afirmar que essa atividade esteja ausente do objeto.

“CAPITAL CATARINENSE DA BANANA”



Estado de Santa Catarina

CÂMARA DE VEREADORES DE CORUPÁ

Rua Padre Vicente Schmitz, Nº 45 - Centro - Corupá

CEP: 89390 - 102 - Fone: (47) 3375-1145 - (47) 3375-0285

E-mail: camara@corupa.sc.leg.br

O item 1.2.2 estabelece expressamente que integram o objeto:

- a) acompanhamento técnico das etapas construtivas;
- b) emissão de relatórios de acompanhamento e pareceres técnicos;
- c) validação das medições e da conformidade da obra com o projeto aprovado; e
- d) emissão de ART/RRT referente à fiscalização técnica.

Contudo, embora a atividade esteja prevista, verifica-se que as condições concretas para sua execução não estão suficientemente delimitadas no Termo de Referência.

O problema, portanto, não consiste na ausência da previsão do serviço, mas na insuficiência de parâmetros objetivos para sua execução.

2.2. Da ausência de definição suficiente quanto ao período de acompanhamento

O item 7.1 estabelece que a elaboração dos projetos técnicos deverá ocorrer em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos. Já o item 7.2 dispõe que o acompanhamento técnico da obra ocorrerá:

"durante todo o período de execução da obra, conforme cronograma definido pela contratante."

A redação não estabelece, entretanto, qual será o período estimado ou máximo de prestação do serviço de acompanhamento.

A questão assume especial relevância porque a futura obra ainda será objeto de contratação própria, não sendo possível, no presente processo, conhecer com precisão:

- sua data de início;
- sua duração;
- seu cronograma físico-financeiro;
- suas etapas construtivas;
- eventual paralisação;
- eventual prorrogação;
- seu prazo de conclusão.

“CAPITAL CATARINENSE DA BANANA”



Estado de Santa Catarina

CÂMARA DE VEREADORES DE CORUPÁ

Rua Padre Vicente Schmitz, Nº 45 - Centro - Corupá

CEP: 89390 - 102 - Fone: (47) 3375-1145 - (47) 3375-0285

E-mail: camara@corupa.sc.leg.br

Assim, a expressão "durante todo o período de execução da obra" acaba vinculando parte da obrigação da contratada a um evento futuro cuja duração ainda não está definida.

Recomenda-se, portanto, que o instrumento estabeleça de maneira objetiva como será delimitado o período de acompanhamento, inclusive quanto às hipóteses de atraso, paralisação ou prorrogação da futura obra.

2.3. Da necessidade de definição das visitas técnicas durante a execução da obra

O Termo de Referência disciplina de forma detalhada a visita técnica destinada ao conhecimento do imóvel e à elaboração da proposta, inclusive estabelecendo prazo para sua realização, forma de agendamento e emissão do respectivo atestado.

A justificativa apresentada para essa visita relaciona-se à necessidade de conhecimento das condições físicas, estruturais, arquitetônicas e operacionais do prédio para elaboração dos projetos.

Entretanto, essa visita prévia não se confunde com as visitas técnicas necessárias durante a fiscalização e acompanhamento da futura obra.

Quanto à etapa de fiscalização, o Termo de Referência apenas estabelece genericamente o acompanhamento das etapas construtivas, sem especificar:

- periodicidade das visitas presenciais;
- quantidade mínima ou estimada de visitas;
- necessidade de acompanhamento semanal, quinzenal ou conforme cada etapa;
- participação em reuniões de obra;
- acompanhamento das medições;
- prazo para emissão dos relatórios;
- forma de registro das visitas;
- necessidade de presença do responsável técnico em etapas críticas da execução.

Dessa forma, embora o acompanhamento esteja previsto no objeto, não estão suficientemente definidos os meios pelos quais a contratada deverá efetivamente cumprir essa obrigação.

"CAPITAL CATARINENSE DA BANANA"



Estado de Santa Catarina

CÂMARA DE VEREADORES DE CORUPÁ

Rua Padre Vicente Schmitz, Nº 45 - Centro - Corupá

CEP: 89390 - 102 - Fone: (47) 3375-1145 - (47) 3375-0285

E-mail: camara@corupa.sc.leg.br

Recomenda-se o estabelecimento de parâmetros objetivos para as visitas e demais atividades de fiscalização, de modo que tanto a Administração quanto a futura contratada tenham clareza quanto à extensão da obrigação.

2.4. Da necessidade de compatibilização entre o prazo, a vigência e a futura execução da obra

O Termo de Referência estabelece:

- 45 dias para elaboração dos projetos;
- acompanhamento técnico durante todo o período da obra;
- 12 meses de vigência contratual, admitindo prorrogação em razão da continuidade do acompanhamento técnico.

Existe, portanto, uma diferença significativa entre o prazo determinado para elaboração dos projetos e o prazo indeterminado da etapa de acompanhamento.

Além disso, não está suficientemente estabelecido se eventual prorrogação contratual ocorrerá:

a) para todo o objeto; ou

b) especificamente para a etapa de acompanhamento e fiscalização da obra.

Considerando que a elaboração dos projetos possui prazo próprio e que o acompanhamento dependerá da duração da futura obra, recomenda-se que o instrumento contratual e o Termo de Referência estabeleçam claramente a estrutura dessas duas etapas.

Deve-se definir, ainda, como será tratada eventual necessidade de continuidade do acompanhamento após o término dos 12 meses inicialmente previstos.

2.5. Da necessidade de compatibilização entre a forma de pagamento e o período de acompanhamento

O item 14 estabelece o pagamento em duas parcelas:

- 70% após entrega e aprovação dos projetos e memoriais;
- 30% após conclusão do acompanhamento técnico da obra e entrega do relatório final.

“CAPITAL CATARINENSE DA BANANA”



Estado de Santa Catarina

CÂMARA DE VEREADORES DE CORUPÁ

Rua Padre Vicente Schmitz, Nº 45 - Centro - Corupá

CEP: 89390 - 102 - Fone: (47) 3375-1145 - (47) 3375-0285

E-mail: camara@corupa.sc.leg.br

A forma de pagamento merece especial atenção diante da ausência de definição do período de acompanhamento.

Caso a futura obra seja executada em período superior a 12 meses, por exemplo, será necessário definir previamente:

- se os 30% corresponderão à totalidade da fiscalização independentemente da duração da obra;
- se haverá remuneração adicional em eventual prorrogação;
- qual será o critério de cálculo dessa remuneração;
- como será realizada a medição dos serviços de acompanhamento;
- se haverá pagamento periódico durante a fiscalização ou somente ao final.

Da forma como está redigido, o instrumento não permite identificar com suficiente precisão a relação entre o valor contratado e a extensão temporal do serviço de fiscalização.

Tal situação pode gerar dificuldade tanto na elaboração das propostas quanto na fiscalização e liquidação da despesa.

Recomenda-se, portanto, que o critério de remuneração da etapa de acompanhamento seja detalhado previamente, inclusive para eventual prorrogação.

2.6. Da futura contratação da obra

O Termo de Referência expressamente estabelece que a obra será executada por empresa a ser contratada em outro processo administrativo.

Dessa forma, a contratação ora analisada possui uma peculiaridade: parte do seu objeto somente será executada quando ocorrer uma contratação futura e independente.

Isso gera a necessidade de estabelecer uma adequada conexão entre os dois processos, especialmente quanto:

- ao momento de início do acompanhamento;
- ao cronograma da obra;
- à comunicação entre as empresas;
- à responsabilidade pela fiscalização;

“CAPITAL CATARINENSE DA BANANA”



Estado de Santa Catarina

CÂMARA DE VEREADORES DE CORUPÁ

Rua Padre Vicente Schmitz, Nº 45 - Centro - Corupá

CEP: 89390 - 102 - Fone: (47) 3375-1145 - (47) 3375-0285

E-mail: camara@corupa.sc.leg.br

- à emissão dos relatórios;
- à validação das medições;
- ao encerramento da obrigação da empresa contratada neste processo.

Recomenda-se que tais aspectos sejam previamente definidos, evitando que a futura contratada permaneça vinculada indefinidamente a uma obra cuja contratação ainda não ocorreu.

2.7. Da definição da solução de acessibilidade

O item 1.2.1, alínea "a", prevê reforma e adequação para instalação de:

"plataforma elevatória de acessibilidade ou elevador".

Considerando que se tratam de soluções tecnicamente distintas, recomenda-se que seja definida a solução pretendida ou estabelecidos critérios técnicos objetivos para sua escolha.

A ausência de definição pode produzir propostas com diferentes soluções, dificultando a comparação entre os preços e a avaliação da proposta mais vantajosa.

2.8. Da delimitação dos projetos e serviços

O item 4.1 prevê projetos executivos de arquitetura, estrutura, elétrica, hidrossanitária e acessibilidade "conforme necessário".

A expressão utilizada pode gerar dúvidas quanto à extensão do objeto.

Recomenda-se estabelecer os produtos mínimos que deverão ser entregues pela contratada e os critérios para definição de eventual necessidade de projetos complementares.

2.9. Das revisões dos projetos

O item 8.4 estabelece que poderão ser solicitados ajustes e revisões até a aprovação final dos projetos.

Não há, contudo, distinção suficientemente clara entre:

- correções decorrentes de erros, omissões ou inadequações técnicas da contratada; e

“CAPITAL CATARINENSE DA BANANA”



Estado de Santa Catarina

CÂMARA DE VEREADORES DE CORUPÁ

Rua Padre Vicente Schmitz, Nº 45 - Centro - Corupá

CEP: 89390 - 102 - Fone: (47) 3375-1145 - (47) 3375-0285

E-mail: camara@corupa.sc.leg.br

- alterações decorrentes de mudança de necessidade ou decisão da Administração.

Recomenda-se o estabelecimento de critérios objetivos para diferenciar as duas situações.

2.10. Da matriz de riscos

O Termo de Referência apresenta matriz de riscos, contemplando patologias ocultas, adequações estruturais adicionais, atrasos, reprovação de projetos, incompatibilidade entre projetos, alterações solicitadas pela Câmara e falhas na fiscalização.

Embora a existência da matriz seja positiva, alguns riscos são classificados como "compartilhados", sem que estejam suficientemente definidas as responsabilidades de cada parte, especialmente quanto às consequências financeiras.

Recomenda-se o aperfeiçoamento da matriz para contemplar, de maneira objetiva, os efeitos de:

- atraso ou não contratação da futura obra;
- paralisação da obra;
- prorrogação da obra;
- alteração de projetos;
- novas exigências dos órgãos competentes;
- necessidade de adequações não previstas;
- prolongamento do período de fiscalização.

2.11. Da estimativa de custos

O item 10 informa que a estimativa será baseada em referências do CAU/CREA, SINAPI e valores de mercado, considerando todas as etapas do objeto.

Recomenda-se verificar nos autos a existência de pesquisa de preços e memória de cálculo suficientemente detalhadas, especialmente quanto à composição dos valores correspondentes às duas etapas do objeto.

Considerando que o acompanhamento da obra possui duração ainda não definida, é importante verificar se a estimativa de preços considerou adequadamente a extensão temporal dessa obrigação.

“CAPITAL CATARINENSE DA BANANA”



Estado de Santa Catarina

CÂMARA DE VEREADORES DE CORUPÁ

Rua Padre Vicente Schmitz, Nº 45 - Centro - Corupá

CEP: 89390 - 102 - Fone: (47) 3375-1145 - (47) 3375-0285

E-mail: camara@corupa.sc.leg.br

III – DOS PRINCIPAIS RISCOS IDENTIFICADOS

A análise do Termo de Referência permite identificar, especialmente, os seguintes riscos:

- 1. Risco de indefinição temporal:** o acompanhamento está vinculado a "todo o período de execução da obra", sem que a duração da futura obra esteja definida.
- 2. Risco de dificuldade de medição:** não estão definidos critérios objetivos para medir os serviços de acompanhamento e fiscalização.
- 3. Risco de insuficiência de parâmetros para as visitas técnicas:** o TR disciplina a visita para elaboração dos projetos, mas não estabelece a periodicidade ou quantidade de visitas durante a execução da obra.
- 4. Risco de incompatibilidade entre vigência e execução:** o contrato possui vigência inicial de 12 meses, mas a obra poderá ter duração superior.
- 5. Risco de prorrogação indefinida:** não estão suficientemente estabelecidos os critérios para eventual prorrogação da etapa de acompanhamento.
- 6. Risco financeiro:** não está claramente estabelecido como será remunerado o acompanhamento caso a obra ultrapasse a vigência inicial.
- 7. Risco de dificuldade na comparação das propostas:** a ausência de parâmetros para a fiscalização pode fazer com que empresas adotem premissas diferentes na formação de seus preços.
- 8. Risco de conflito contratual:** a indefinição quanto à quantidade de visitas, relatórios e demais atividades pode gerar divergências entre contratante e contratada.
- 9. Risco de planejamento:** a contratação do acompanhamento depende da futura contratação e execução da obra, que ainda não possui cronograma definido neste processo.

IV – RECOMENDAÇÕES DA CHEFIA DE CONTROLE E ORÇAMENTO

Diante dos pontos identificados, recomenda-se, previamente ao prosseguimento da contratação:

- a)** manter expressamente definida a etapa de acompanhamento e fiscalização como parte do objeto, porém detalhar sua forma de execução;

“CAPITAL CATARINENSE DA BANANA”



Estado de Santa Catarina

CÂMARA DE VEREADORES DE CORUPÁ

Rua Padre Vicente Schmitz, Nº 45 - Centro - Corupá

CEP: 89390 - 102 - Fone: (47) 3375-1145 - (47) 3375-0285

E-mail: camara@corupa.sc.leg.br

- b)** estabelecer a periodicidade e/ou quantidade mínima de visitas técnicas durante a execução da futura obra;
- c)** definir as atividades presenciais obrigatórias da contratada;
- d)** estabelecer a periodicidade dos relatórios e pareceres técnicos;
- e)** definir como será realizada a validação das medições da futura obra;
- f)** estabelecer critérios objetivos de medição e pagamento da etapa de acompanhamento;
- g)** esclarecer a relação entre a vigência de 12 meses e o período efetivo de execução da futura obra;
- h)** estabelecer expressamente as condições para prorrogação da etapa de acompanhamento, inclusive quanto à remuneração;
- i)** definir o marco final das obrigações da contratada;
- j)** verificar se a pesquisa de preços considerou adequadamente a etapa de acompanhamento e sua possível extensão temporal;
- k)** aperfeiçoar a matriz de riscos para contemplar atraso, paralisação e prolongamento da futura obra;
- l)** definir objetivamente a solução de acessibilidade entre plataforma elevatória e elevador;
- m)** delimitar os projetos e produtos mínimos que deverão ser entregues;
- n)** diferenciar correções decorrentes de erro da contratada de alterações solicitadas pela Administração;
- o)** revisar as demais disposições do Termo de Referência que apresentem inconsistências ou ausência de critérios objetivos.

V – CONCLUSÃO

Diante da análise realizada, esta Chefia de Controle e Orçamento entende que o Termo de Referência do Processo Administrativo de Licitação nº 018/2026 necessita de complementação e aperfeiçoamento antes do prosseguimento da contratação, especialmente quanto à etapa de acompanhamento técnico e fiscalização da futura obra.

Ressalta-se que o acompanhamento e a fiscalização estão expressamente previstos no objeto, conforme item 1.2.2 do Termo de Referência.

“CAPITAL CATARINENSE DA BANANA”



Estado de Santa Catarina

CÂMARA DE VEREADORES DE CORUPÁ

Rua Padre Vicente Schmitz, Nº 45 - Centro - Corupá

CEP: 89390 - 102 - Fone: (47) 3375-1145 - (47) 3375-0285

E-mail: camara@corupa.sc.leg.br

Entretanto, entende-se que a simples previsão da atividade não é suficiente para assegurar a adequada definição da contratação, uma vez que não estão suficientemente estabelecidos os parâmetros necessários à sua execução, especialmente quanto ao período de acompanhamento, periodicidade das visitas técnicas, forma de fiscalização, critérios de medição, remuneração e eventual prorrogação.

A situação merece especial atenção porque a futura obra será objeto de contratação distinta e ainda não possui, no presente processo, cronograma de execução definido.

Também merece revisão a compatibilidade entre o prazo de 45 dias estabelecido para elaboração dos projetos, a vigência contratual de 12 meses e a previsão de acompanhamento durante todo o período de execução da futura obra.

Da mesma forma, a forma de pagamento estabelecida — 70% após os projetos e 30% após a conclusão do acompanhamento da obra — deverá ser compatibilizada com a duração e os critérios de medição da segunda etapa.

Assim, opina-se pelo retorno dos autos ao setor responsável para avaliação e eventual saneamento dos pontos acima indicados, especialmente aqueles relacionados à delimitação temporal e operacional do acompanhamento e fiscalização da futura obra, antes da continuidade do procedimento.

A presente manifestação possui caráter preventivo e opinativo, destinando-se à identificação de riscos e ao aperfeiçoamento dos atos administrativos, sem prejuízo das competências do Agente de Contratação, da Assessoria Jurídica e da autoridade competente.

Corupá (SC), 20 de agosto de 2026.

KELLY CRISTINA DE SOUZA MAIEWSKI

Chefe de Orçamento e Controle – Câmara Municipal de Corupá

“CAPITAL CATARINENSE DA BANANA”