

RELATÓRIO TÉCNICO DE REFORMA

Câmara Municipal de Formoso/MG

1. Identificação do Projeto

Local: Câmara Municipal de Formoso/MG

Endereço: Av. Presidente Castelo Branco, esquina com Rua Rocha

Objetivo: Apresentar a proposta técnica e executiva de reforma da edificação, contemplando adequações estruturais, visuais, urbanísticas e paisagísticas, visando à valorização institucional e à melhoria funcional do prédio.

2. Fundamentação Legal

Este relatório técnico foi elaborado em conformidade com o art. 6º, inciso XXVII, da Lei nº 14.133/2021, contendo todas as informações técnicas necessárias à caracterização e fiel execução da obra, substituindo integralmente o memorial descritivo formal.

Nos termos do art. 6º, inciso XXVII da Lei nº 14.133/2021, o relatório técnico elaborado por profissional habilitado contém todas as informações técnicas necessárias à caracterização e fiel execução da obra, podendo substituir integralmente o memorial descritivo formal. A apresentação do relatório, em conformidade com os princípios de economicidade e clareza, assegura ampla competitividade, eficiência e segurança jurídica no processo licitatório.

“Art. 6º. Para os fins desta Lei, consideram-se:

XXVII – memorial descritivo: o conjunto de informações técnicas necessárias à caracterização da obra ou serviço, que possibilite a sua fiel execução, conforme os parâmetros exigidos pelo projeto básico, indicando, quando cabível, especificações, métodos construtivos, critérios de medição e pagamento, e demais condições aplicáveis.”

3. Diagnóstico técnico da edificação

A edificação apresenta:

- Telhado danificado, com telhas quebradas e estrutura comprometida;
- Infiltrações generalizadas, comprometendo lajes e paredes;
- Fissuras e desprendimento de reboco;
- Paredes externas e internas com desgaste de pintura e manchas;

- Calçadas degradadas, sem adequação de acessibilidade;
- Ausência de paisagismo, iluminação técnica e sinalização externa moderna.

Todas as patologias construtivas identificadas na edificação serão tratadas de maneira integral e definitiva. As infiltrações em paredes e lajes serão corrigidas mediante limpeza das superfícies, abertura das fissuras, aplicação de fundo preparador, vedação com argamassa polimérica e impermeabilização localizada ou geral conforme severidade.

O reboco deteriorado será removido nas áreas afetadas e recomposto com argamassa de regularização, seguido de aplicação de selador e massa niveladora, garantindo perfeito acabamento para posterior pintura.

Todas as paredes externas que apresentem infiltrações, incluindo a platibanda, receberão impermeabilização com produto hidro-repelente elastomérico ou sistema equivalente, aumentando a proteção contra umidade e prolongando a durabilidade das fachadas.

A cobertura atual, composta por telhas danificadas, será completamente removida. Será instalada nova estrutura metálica em perfil U ou tesoura metálica galvanizada, com telhas de fibrocimento (espessura 8 mm), acompanhadas de rufos, calhas e condutores pluviais em PVC, assegurando estanqueidade e durabilidade ao sistema de cobertura.

O tratamento estético contemplará a execução de platibanda em todo o perímetro, conferindo uniformidade visual, além de pintura texturizada em duas cores, aplicação de iluminação técnica, substituição de esquadrias e instalação de elementos decorativos na fachada, garantindo modernização e valorização arquitetônica.

Todos os serviços serão executados por equipe especializada, supervisionada por profissional habilitado, assegurando a conformidade técnica e a longevidade das intervenções.

4. Diretrizes construtivas e sequência de execução

A execução seguirá a ordem técnica recomendada, de forma a assegurar segurança estrutural, evitar retrabalhos e proteger os serviços acabados. A sequência de execução estabelecida seguirá garantindo racionalidade técnica, otimização dos recursos e segurança durante todas as fases da obra. Cada etapa foi planejada para reduzir interferências entre atividades, evitar retrabalhos e permitir o correto encadeamento dos serviços, conforme metodologia de execução consolidada.

1. Mobilização inicial e instalação de canteiro de obras

- Montagem de tapumes, placas, área de apoio, depósito de materiais e instalações provisórias.

- Garantia de organização e segurança inicial.

2. Demolições localizadas e desmontagem de elementos comprometidos

- Remoção de forros antigos, rebocos soltos, esquadrias danificadas e outros elementos obsoletos ou deteriorados.
- Preparação do ambiente para intervenções estruturais.

3. Correção de fissuras, patologias e reforços estruturais

- Tratamento de fissuras e trincas com abertura, limpeza, aplicação de produtos poliméricos e recomposição de reboco.
- Recuperação de lajes ou vigas comprometidas, garantindo estabilidade.

4. Impermeabilização das paredes externas, incluindo platibanda

- Aplicação de impermeabilização geral, incluindo todas as fachadas e platibanda, para evitar infiltrações e proteger os acabamentos futuros.

5. Remoção completa do telhado existente

- Desmonte controlado das telhas e estrutura antiga, evitando danos a áreas já recuperadas.

6. Execução da nova estrutura metálica e instalação de telhas de fibrocimento (8 mm)

- Montagem de tesouras metálicas, terças, fixações e posterior instalação das telhas.
- Instalação de rufos, calhas e condutores pluviais, assegurando estanqueidade.

7. Execução da platibanda perimetral

- Construção em alvenaria e acabamento, criando o novo perfil visual da edificação.

8. Troca e recuperação de esquadrias, portões e janelas

- Instalação das novas esquadrias (alumínio e vidro temperado) e recuperação dos elementos existentes.
- Vedação dos vãos, protegendo ambientes internos.

9. Execução do novo forro em PVC frisado

- Estrutura metálica bidirecional e instalação do forro, com acabamento em roda-forro.

- Protege imediatamente o ambiente e viabiliza sequência dos acabamentos internos.

10. Aplicação de massa acrílica e pintura externa (texturizada, duas cores)

- Regularização das fachadas com massa acrílica e execução do acabamento texturizado conforme projeto.

11. Aplicação de fundo selador, massa PVA e pintura acrílica premium (interno)

- Regularização, lixamento e acabamento das paredes internas.
- Conclui os ambientes internos, evitando sujeira ou danos posteriores.

12. Execução do passeio externo em concreto armado e rampas de acessibilidade

- Demolição do piso antigo, execução de base, armação e concretagem do novo passeio.
- Finalização das áreas de circulação externa.

13. Execução do paisagismo e iluminação externa

- Preparação do solo, plantio de grama batatais, palmeiras e árvores ornamentais.
- Instalação de postes, arandelas e iluminação de jardim.

✓ Limpeza geral, vistoria e entrega final

- Limpeza detalhada de toda a obra, checagem geral e entrega à administração.

Recomendações:

- Estruturas e patologias são tratadas primeiro, garantindo base segura.
- Cobertura finalizada antes de fechamentos e acabamentos internos, protegendo as etapas subsequentes.
- Fachadas e esquadrias antes de pintura e forro, para evitar infiltrações e sujeira
- Áreas externas (passeio e paisagismo) por último, para evitar danos e retrabalhos.

5. Especificações de materiais e serviços

As especificações técnicas dos materiais e serviços utilizados nesta reforma seguem rigorosamente o orçamento final aprovado, em conformidade com o art. 7º, §5º da Lei nº 14.133/2021, que veda a indicação de marcas, salvo em casos excepcionais (não aplicáveis

neste objeto), priorizando descrição por características técnicas, desempenho e qualidade mínima.

Dessa forma, todos os insumos previstos são descritos de forma genérica, garantindo ampla competitividade, economicidade e livre concorrência.

Tinta acrílica premium (exterior e interior)

- Alta resistência a intempéries, acabamento fosco ou semibrilho.
- Lavável, com boa retenção de cor e película uniforme.
- Baixo odor, secagem rápida e cobertura superior.

Massa acrílica e massa látex PVA

- Massa acrílica: uso em áreas externas e superfícies sujeitas à umidade; alta resistência a fissuras e rachaduras.
- Massa látex PVA: uso interno, acabamento liso, aderência em superfícies de alvenaria ou gesso.

Telhas de fibrocimento (espessura 8 mm)

- Ondulação média ou alta (conforme necessidade estrutural).
- Resistência mecânica adequada à estrutura metálica e ao clima local.
- Tratamento anti-fungo e resistência a impactos.

Forro em PVC frisado branco, com estrutura metálica bidirecional

- PVC autoextinguível, resistente à umidade, sem necessidade de pintura adicional.
- Estrutura em perfis galvanizados ou aço zincado, com sustentação rígida.
- Acabamento com roda-forro em PVC ou perfil polimérico.

Platibanda em alvenaria

- Executada em blocos cerâmicos ou blocos de concreto, chapiscada, revestida com argamassa de regularização e acabamento final com pintura texturizada.

Calçada em concreto armado (espessura 8 cm)

- Concreto $f_{ck} \geq 25$ MPa.
- Armadura superior em tela eletrossoldada (malha 15x15 cm, fio 4,2 mm ou equivalente).

- Juntas de dilatação e rampas conforme norma de acessibilidade (ABNT NBR 9050).

Grama batatais em placas

- Grama em placa padronizada (mínimo 40 x 60 cm), com enraizamento saudável e livre de pragas.
- Substrato nivelado, com adubação e irrigação inicial.

Árvores e palmeiras ornamentais

- Espécies conforme projeto paisagístico (por exemplo: palmeira Rabo-de-raposa, Ipê amarelo ou equivalente).
- Altura mínima de muda: 2,0 m para palmeiras, 1,5 m para árvores.
- Plantio em cova adubada e preparada, com tutoramento e irrigação.

Arandelas, postes e fitas LED para iluminação técnica decorativa

- Arandelas e postes em material metálico ou polimérico resistente à intempérie (grau de proteção IP $\geq$ 65).
- Lâmpadas e fitas LED com fluxo luminoso adequado para áreas externas, temperatura de cor entre 3.000 K e 5.000 K (luz neutra a fria), baixo consumo energético.

Observação complementar

Todos os materiais deverão ser fornecidos novos, livres de defeitos ou avarias, atendendo normas técnicas brasileiras (ABNT) e/ou normas internacionais aplicáveis. As especificações apresentadas garantem a qualidade mínima desejável, sem restrição de marcas, em conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021 (art. 7º, §5º), promovendo isonomia, competitividade e economicidade.

6. Critério de medição e pagamento

Os serviços serão medidos e atestados de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado, com acompanhamento e validação da fiscalização técnica do contratante.

Os pagamentos serão realizados proporcionalmente à execução aprovada, assegurando transparência, controle técnico e coerência com o orçamento contratado.

As medições obedecerão aos seguintes critérios técnicos objetivos:

Pintura (interna e externa)

- Medição em m² de superfície efetivamente executada, considerada concluída após aplicação de fundo, emassamento, lixamento, demãos finais e aprovação visual.

Pavimentação e calçadas

- Medição em m² de piso executado, incluindo base, armação, concretagem, acabamento final e juntas.

Cobertura

- Medição em m² de área de telhado instalado, incluindo estrutura metálica, telhas, rufos e calhas concluídos.

Paisagismo

- Medição em unidade (un) para árvores e palmeiras, ou m² para grama em placas e canteiros.
- Considerada concluída após preparo do solo, plantio, tutoramento (quando necessário) e irrigação inicial.

Esquadrias (portas, janelas, portões) e forros

- Medição em m² de área instalada para janelas e portas, ou por conjunto (unidade), conforme especificado no orçamento.
- Considerada finalizada após fixação, vedação, limpeza e pintura (quando aplicável).

Serviços complementares e instalações (iluminação, postes, arandelas, fitas LED)

- Medição por item ou conjunto instalado, incluindo fixação, ligações elétricas e funcionamento testado e aprovado.

Observação complementar

As medições serão realizadas preferencialmente in loco, acompanhadas de registros fotográficos e boletins de medição, devidamente assinados pela fiscalização e pela empresa executora.

As parcelas de pagamento seguirão o fluxo aprovado no cronograma físico-financeiro, sempre condicionado à aprovação técnica parcial ou total dos serviços executados. Estes critérios garantem conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021, assegurando objetividade, transparência e segurança jurídica.

7. Informações visuais

As informações visuais apresentadas no relatório técnico têm como objetivo orientar a percepção e compreensão do projeto, estabelecendo uma referência clara da expectativa de finalização da obra por parte da administração pública, dos proponentes e da fiscalização.

O conjunto de imagens inclui:

- Fotos do estado atual da edificação ("antes"), que evidenciam as condições existentes, patologias construtivas, degradação de materiais e aspectos gerais da edificação e do entorno urbano.
- Perspectivas renderizadas ("depois"), elaboradas com base no projeto arquitetônico de reforma, apresentando o resultado final pretendido, incluindo cores, volumetria, elementos paisagísticos, iluminação e acabamentos externos.

Essas representações visuais têm caráter ilustrativo e orientativo, servindo como apoio técnico à descrição dos serviços e à especificação de materiais, sem restringir ou substituir o conteúdo executivo detalhado presente no orçamento e no projeto básico.

Documentos complementares

As plantas arquitetônicas, cortes, fachadas e demais projetos complementares (hidrossanitário, elétrico, paisagístico, etc.) encontram-se anexados à documentação geral da licitação, garantindo suporte técnico adicional para a execução, fiscalização e aferição das etapas de obra.

Observação

As imagens e documentos visuais cumprem os princípios de clareza, objetividade e transparência, em conformidade com o art. 5º e art. 6º, XXVII da Lei nº 14.133/2021, permitindo total compreensão da proposta por todas as partes interessadas.

8. Conclusão

O presente relatório técnico foi elaborado em substituição ao memorial descritivo tradicional, em conformidade com o art. 6º, inciso XXVII, da Lei nº 14.133/2021, atendendo plenamente à exigência legal de conter o conjunto de informações técnicas necessárias à caracterização da obra e à sua fiel execução.

Este documento apresenta, de forma objetiva, clara e detalhada, todos os elementos indispensáveis para execução segura e eficiente da reforma da Câmara Municipal de Formoso/MG, incluindo:

- Diagnóstico situacional completo da edificação;
- Diretrizes construtivas e sequência técnica de execução;
- Especificações de materiais e serviços sem indicação de marcas, conforme legislação;
- Critérios objetivos de medição e pagamento;
- Informações visuais detalhadas, com imagens do estado atual da edificação (anexas), que comprovam as condições pré-existentes e servem de base comparativa para acompanhamento da intervenção.

As imagens renderizadas, contidas nas pranchas de projeto arquitetônico, orientam a expectativa estética e funcional da edificação após a conclusão dos serviços, promovendo total transparência para a administração pública, empresas participantes e sociedade.

Dessa forma, este relatório técnico assegura o cumprimento dos princípios da legalidade, transparência, economicidade, eficiência e competitividade, garantindo clareza e fundamentação técnica para todos os interessados.

imagens da edificação antes da reforma (ATUAL), realizadas em marços de 2025:

Imagem 1 – Parte da Lateral esquerda e Fachada Principal.



Imagem 2 – Fachada Principal.



Imagem 3 – Fundos 1.



Imagem 4 – Fundos 2.



Responsável Técnico: Felipe Augusto Marques da Fonseca
CPF: 700.638.464-89
CREEAMG 2118744986