Solução
TERRAPLANAGEM
(35) 3731 1095

À Câmara Municipal de Andradas

Assunto: Contranotificação

Ref. Ofício nº. 427/2024

Câmara Municipal de Andradas
Protocolizado
Sob nº. 768
12 JUL. 2024
Encarregado

Excelentíssimo Presidente da Câmara Municipal,

Cumprimentando-o cordialmente, em resposta ao teor da solicitação formulada no Ofício em referência, servimo-nos do presente para encaminhar os esclarecimentos da empresa Solução Terraplanagem e Construção Ltda. acerca dos questionamentos presentes no Parecer Técnico do CEAT, exarado pela Arquiteta Urbanista Daniela Batista Lima Barbosa.

Inicialmente temos que o fato gerador desse parecer técnico foi o processo gerado por uma denúncia anônima, a qual teria apontado sobrepreço na contratação do projeto objeto da Dispensa de Licitação nº. 01/2024, o que não ficou determinado em relatório, haja vista que o mesmo não ocorreu.

Nesta cidade, existe uma associação de profissionais, a ASSEA (Associação dos Engenheiros e Agrônomos de Andradas) a qual periodicamente analisa os custos dos trabalhos técnicos desenvolvidos pelos profissionais e elaboram uma tabela de honorários mínimos profissionais, nesse caso a última versão e ainda utilizada é a do ano de 2022 (Anexo), esses valores atendem as mais diversas áreas de projetos, que nesse caso, objetivando a contratação dos projetos arquitetônico e estrutural podemos observar os seguintes valores:

SOLUÇÃO TERRAPLANAGEM E CONSTRUÇÃO LTDA
Rua Marcelino Rodrigues Guilherme, 173, centro - Andradas/MG
(35) 3731-1095 - (35) 9 9964 - 2194
solucaoterraplanagem@yahoo.com.br

PROJETOS PARA CONSTRUÇÃO, REGULARIZAÇÃO E OUTROS		
Padrão/ Tipo		**Valor**
Projeto Arquitetônico	Residencial	R$ 1.500,00 até 45 m²
		R$ 2.500,00 de 46 m² a 84 m²
		R$ 30,00/m² acima de 85 m²
	Edifício_Planta	R$ 30,00/m²
	Edifício_Repetição	15 % do Pav. Projetado após a 5ª repetição
	Galpão ou Barracão Aberto	R$ 19,00/m² até 500 m²
		R$ 15,00/m² acima de 501 m²
	Área da Saúde	R$ 30,00/m²
	Corporativo ou	R$ 28,00/m²
	Escolas e Instiuições	R$ 28,00/m²

Para a elaboração do projeto arquitetônico de uma instituição o valor mínimo seria de R$ 28,00 o m²;

Projeto de Estrutura em Concreto Armado	Residecial	R$ 15,00/m²
	Edifícios	R$ 12,00/m²
	Galpão/ Barracão	R$ 12,00/m²
	Muro de Arrimo _ H	Mínimo R$ 2.000,00 ou R$ 20,00/m² em elevação
	Pilotis (projeção da área dos pilares)	R$ 12,00/m²
	Piscina	Mínimo R$ 2.000,00 ou R$ 20,00/m² em elevação

No caso do projeto estrutural, para essa modalidade foi considerado como parâmetro o projeto de edifício, que segundo o dicionário Michaelis a palavra *edifício* corresponde a "construção de certa importância, geralmente de alvenaria, que serve de habitação ou para diversas outras atividades", nesse caso enquadrando a Casa de Leis Municipal nesse aspecto, sendo o valor para esse projeto de R$ 12,00 o m². Considerando a contratação dessas duas modalidades nesse momento temos que o valor por m² seria de R$ 40,00, para uma referência de preços mínimos locais.

A Câmara ao elaborar o edital fez a listagem dos compartimentos necessários ao atendimento de sua demanda, estimando para tal, uma edificação com 1.316,00m² que contabilizando com os custos de projetos, o mesmo teria um valor estimado de R$52.640,00 para tal feito.

No relatório técnico na segunda página, no final do primeiro parágrafo há o seguinte pronunciamento "Verificou-se que as empresas consultadas pela Câmara de Vereadores de Andradas apresentaram os preços globais em

R$/M².”(grifo nosso), contudo o preço ofertado pela nossa empresa possuía o preço global em R$ 47.994,52 e em m² que na época era R$ 36,47 o m², que seria em nosso entendimento necessário para demonstrar ao órgão municipal como seria o valor composto, mas que não significaria um possível pedido de aditivo caso as metragens do projetos pudessem ultrapassar o estimado para cotação. Tanto que na apresentação de preço durante o processo de Dispensa de Licitação nº. 01/2024, o valor foi único e global.

Outro fator comprobatório de custos, foram os orçamentos prévios feitos pelo órgão para estimar o valor médio de mercado para a contratação dos serviços, em ambos os casos, por referência de tabela da associação ou consulta às empresas, o valor está dentro da faixa aceitável para tal feito.

Com relação aos trâmites do processo de dispensa de licitação, creio que não há o que se questionar, pois o processo já passou pelo crivo do Excelentíssimo Senhor Doutor promotor de Justiça Dr. Victor Hugo Rena Pereira, para tanto com o prosseguimento do processo gerou-se o contrato, a qual a empresa já vem desenvolvendo e já estava em condições de apresentar o estudo prévio do projeto contratado.

Ao seguirmos com a verificação dos apontamentos chegamos as questões levantadas em itens que nesse caso será respondida na mesma sequência utilizando a mesma identificação de itens:

a. sobre o objeto:

Entendo que a contratação feita pela Câmara Municipal seja apenas a primeira etapa, visto que para chegarmos a um compendio de dados para êxito em uma licitação de construção da nova sede demandaria uma gama de documentos e projetos.

Nesse primeiro momento, o desenvolvimento do projeto arquitetônico, elaborado para atender os anseios por espaços adequados aos nobres edis, funcionários da casa e usuários. Serviço de grande importância, pela

compreensão de que o prédio será um marco no local, tanto pela sua presença física quanto pela sua função política e social, sua estrutura deverá ser pensada criteriosamente em virtude das possibilidades de implantação no espaço reservado para sua utilização.



Foto: Foto via satélite da área de implantação da nova sede da Câmara Municipal
Fonte: Google Earth

Entendemos que com o desenvolvimento combinado dos projetos arquitetônico e estrutural, compatibilizando-os de forma conjunta, a definição dessas tipologias projetuais sendo definidas nessa etapa, favorecem as fases conseguintes, como o caso dos projetos elétricos, dados, instalações hidrossanitárias, Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), Projeto de Segurança Contra Incêndio e Pânico (PSCIP), etc. Ficando apenas a compatibilização desses últimos em relação aos primeiros, não havendo empecilho técnico para essa forma de trabalho.

A citação 'Projeto Completo da Edificação' que permite a execução das obras, foi uma colocação não totalmente adequada para a fase atual do projeto, contudo dá se o entendimento de como será o projeto e como se comportará sua implantação quanto edifício na quadra disponibilizada, visto que para formalização do certame licitatório além dos projetos listados anteriormente, deverá conter a planilha orçamentária, com todos os itens compreendidos nos

projetos necessários a execução da obra, com preços unitários e totais sempre com base nas referências oficiais (SINAPI, SETOP, SICRO, SUDECAP, entre outras), memoriais descritivos, memórias de cálculos, cronograma físico-financeiro e relatórios técnicos.

Na informação "A CEAT também não constatou a exigência de compatibilização dos projetos", informo que como dito anteriormente, cabe a esse quadro do processo a compatibilização entre os dois tipos de projetos, não sendo necessário sua indicação formal.

b. descrição dos métodos ou rotinas de execução do trabalho e das etapas a serem executadas:

Por mais que não haja especificamente a indicação das etapas desenvolvidas, entendemos que não há como atingir a demanda aguardada por um cliente numa primeira entrega, nesse caso, utilizando as informações prévias da lista de necessidades foi realizado um estudo inicial para apresentação ao contratante de forma entender quais são suas expectativas e dessa análise desenvolver o material com a maior assertividade a ponto de saciar seus anseios.

Cabe nesse momento um paralelismo com o mercado de projetos, onde muitas das vezes o contratante solicita um projeto, é feito um estudo junto ao cliente para entender suas necessidades, posteriormente é elaborado um ante-projeto para o contratante avalie, se o mesmo atingiu ou não suas expectativas, colocando observações para possíveis ajustes, dessa forma em consulta ao cliente conseguimos chegar ao produto espero por ele e que muitas das vezes sem a existência de um contrato, ou mesmo um contrato simples, por questões de se entender como funciona o mercado de arquitetura e engenharia, os trabalhos são desenvolvidos dessa forma.

Para uma análise jurídica, analisando todos os pormenores dos textos, poderão vir a questionar a falta de algum ponto ou observação sobre o

andamento das etapas presentes no contrato, mas para empresas especializadas que atuem de forma ética e coerentes com sua postura no mercado, o serviço será executado da forma mais adequada e com o objetivo de atingir a qualquer forma o produto desejado pelo contratante.

Para tanto, informo que o estudo preliminar estava pronto, mas recebemos o comunicado acerca dessa paralisação contratual no dia anterior a apresentação do material. Que por mais que isso não esteja descrito no contrato, entendemos a grande responsabilidade sobre o desenvolvimento de um projeto como esse.

c. sobre os procedimentos, metodologias e tecnologias a serem empregadas:

Durante a elaboração do projeto, qualquer profissional ou empresa deve verificar as legislações municipais no que tange aos aspectos legais necessários à sua aprovação perante os órgãos municipais, no caso a Prefeitura Municipal que cabe o papel de realizar a análise do projeto, aprovando e emitindo a licença de construção e a qual também cabe a fiscalização e ao final certificando a possibilidade de ocupação. Dessa forma entendemos que somente na ausência de legislações municipais o contratante deveria determinar os índices a serem seguidos no projeto.

Esclareço que a empresa no ato de apresentação de proposta comercial para a Dispensa de Licitação nº. 01/2024 fez a seguinte declaração: "***DECLARO que como contratada cumprirei as normas gerais, legais e regulamentares, que disciplinam a execução do objeto e obedecerei aos procedimentos que se encontram em vigor"***. Nesse caso, como no município de Andradas, há as seguintes legislações urbanísticas: Plano Diretor Leis Complementares nº. 176/2017 e anexos alterados pela lei nº. 214/2020, Lei de Uso e Ocupação do Solo nº. 1970/2020 e Código de Obras e Edificações nº 213/2020, essa empresa terá como obrigação sua observação para o pleno desenvolvimento de projetos.

Solução
TERRAPLANAGEM
(35) 3731 1095

Atualmente o desenvolvimento de projetos vem acompanhados dos cuidados inerentes a qualidade construtiva, desde a concepção da disposição da edificação em relação a insolação, corrente de ar natural e vegetação já existente, evitando as supressões desses indivíduos arbóreos, depois a especificação de materiais, passando pela construção com a possibilidade de redução dos resíduos e da destinação adequada destes, favorecendo a um meio ambiente equilibrado e uso sustentável da edificação.

Com desenvolvimento do estudo preliminar de arquitetura, é possível juntamente com o cliente a distribuição por funções de cada espaço e suas ocupações que depois de realizar os ajustes, se necessários, é possível representar o layout do mobiliário indicando as posições de ocupação em cada compartimento e posteriormente fazer as locações de pontos de apoio para cada unidade.

d. ausência de indicação do percentual de BDI nos custos dos projetos:

Com relação a essa questão, a empresa já incluiu no custo presente no contrato todos os custos relativos aos benefícios e despesas indiretas, tanto que no ato de apresentação de proposta comercial durante os trâmites da Dispensa de Licitação nº. 01/2024, fez a seguinte declaração: "***DECLARO que no preço proposto estão inclusas todas as parcelas relativas aos custos de fornecimento de materiais, mão de obra, encargos sociais e trabalhistas, contribuições fiscais e quaisquer outras despesas diretas ou indiretas, constituindo-se, portanto na única remuneração devida pela contratante para execução completa dos serviços"***, o que encerra este ponto de questionamento.

e. ausência do cronograma de execução dos serviços com os critérios de medição dos serviços contratados.

Na verdade, o contratado dispõe de um prazo para conclusão dos serviços, que é o prazo máximo para a finalização dos trabalhos, ou seja, a

empresa precisa fazer a elaboração de estudos e depois fazer o desenvolvimento dos projetos para a entrega ao contratante, isso sempre com o aval do cliente sobre as peças apresentadas para conhecimento.

O critério de medição dos serviços contratados, é a entrega final como aceite do contratante informando que recebe os projetos ora contratados e que os mesmos atingem satisfatoriamente as suas necessidades.

3. Conclusão

Podemos acreditar que a denúncia anônima nº 667721042024-5, não foi realizada por um munícipe preocupado com os gastos públicos e munido de uma grande angustia gerada pela possibilidade de um superfaturamento nessa contratação, ao nosso ver parece mais algo ligado a duas vertentes, a primeira de ordem técnica, onde algum profissional da cidade que por não ter o hábito de acompanhar as publicações de processos licitatórios perdeu o prazo aberto para apresentação de proposta, dessa forma de maneira intencional ensejou que a processo de contratação fosse cancelado e pudesse ter uma nova chance de participar do processo de contratação. A segunda possibilidade é de cunho político, haja visto o ano em que estamos, com eleições municipais, com disputas acirradas de uma proporção nunca vista na cidade, alguma pessoa da atual legislatura ou que esteja interessado em participar do pleito, ou ainda políticos de outras esferas, em qualquer caso tentando impedir o desenvolvimento do projeto, utilizando de meios escusos para postergar esse processo com o intuito de se beneficiar com a imagem do membro do legislativo que intentou em edificar uma nova sede.

Creio que esse documento será encaminhado para análise do Dr. Victor Hugo Rena Pereira, que tenho certeza de que irá diante dos posicionamentos realizar uma leitura criteriosa e pela sua sensatez poderá chegar à conclusão de que os quesitos tiveram a explanação adequada e poderá cobrar dessa empresa o cumprimento dos feitos, caso não apresente os ditos anteriores, como forma de garantia perante o Ministério Público de Minas Gerais da ação ética e moral necessária para essa contratação.

Solução
TERRAPLANAGEM
(35) 3731 1095

Quero aproveitar a oportunidade para descrever sobre o meu sentimento, a satisfação em poder participar desse momento, que muito mais que uma questão monetária, tem a ver com desejo de participar desse objeto, que extrapola o contexto de um projeto, passando a ser um marco, tanto físico quanto simbólico da Casa das Leis, sendo um monumento que ficará para a posteridade, uma chance única para poder ser lembrado em minha cidade como o responsável pelo primeiro passo dado em direção a efetiva construção da Câmara Municipal de Andradas.

Andradas, 12 de julho de 2024.

Solução Terraplanagem e Construção Ltda
CNPJ n° **17.023.316/0001-00**

Renato Piana Gomes Ribeiro
Sócio Administrador

TABELA DE HONORÁRIOS MÍNIMOS PROFISSIONAIS 2022 _ ASSEA ANDRADAS -		
PROJETOS PARA CONSTRUÇÃO, REGULARIZAÇÃO E OUTROS		
Padrão/ Tipo		**Valor**
Projeto Arquitetônico	Residencial	R$ 1.500,00 até 45 m²
		R$ 2.500,00 de 46 m² a 84 m²
		R$ 30,00/m² acima de 85 m²
	Edifício_Planta	R$ 30,00/m²
	Edifício_Repetição	15 % do Pav. Projetado após a 5ª repetição
	Galpão ou Barracão Aberto	R$ 19,00/m² até 500 m²
		R$ 15,00/m² acima de 501 m²
	Área da Saúde	R$ 30,00/m²
	Corporativo ou	R$ 28,00/m²
	Escolas e Instiuições	R$ 28,00/m²
Estudo de Projetos		1/3 do valor do projeto arquitetônico
Projeto Executivo		Acrescentar 1/3 do Projeto Arquitetônico
Projeto de Regularização		R$ 1.600,00 até 45 m²
		R$ 2.700,00 de 46 m² a 84 m²
		R$ 32,00/m² acima de 85 m²
Reforma		Idem valor de Projeto de Regularização
Desenho de área regularizada		R$ 7,00 / m²
Projeto para Vigilância Sanitária ou Ministério da Agricultura		Idem valor de Projeto Arquitetônico
Perpétua com execução de obra e detalhes dos revestimentos		R$ 1.200,00 para 1 Carneira
		R$ 1.800,00 para 2 Carneiras

PROJETOS COMPLEMENTARES		
Estudo de Viabilidade		R$ 1.200,00 por lote
Projeto de Combate a Incêndio e Pânico		R$ 2.400,00 até 200 m²
		R$ 3.600,00 de 201 m² até 514 m²
		R$ 7,00/m² acima de 515 m²
Projeto de Estrutura em Concreto Armado	Residecial	R$ 15,00/m²
	Edifícios	R$ 12,00/m²
	Galpão/ Barracão	R$ 12,00/m²
	Muro de Arrimo _ H	Mínimo R$ 2.000,00 ou R$ 20,00/m² em elevação
	Pilotis (projeção da área dos pilares)	R$ 12,00/m²
	Piscina	Mínimo R$ 2.000,00 ou R$ 20,00/m² em elevação
Projeto de Estrutura Metálica		R$ 15,00 / m²
Projeto de Estrutura de Madeira		R$ 22,00 / m²
Projeto de Intalação Hidro -Sanitária Completa		R$ 6,00/m²
Projeto de Instalação Elétrica	Residecial	R$ 800,00 até 70 m² / R$ 1.200,00 de 71 m² até 100 m²
		R$ 12,00/m² acima de 100 m²
	Edifícios	R$ 11,00/m² Pavimento Projetado
		25% do Pav. Projetado Para Repetição por Pav.
Projeto de Padrão de Entrada de Energia / ART		R$ 400,00 por medição
Projeto Rede Lógica		R$ 3,00/m²
Projeto de SPDA		R$ 3,00/m²

TABELA DE HONORÁRIOS MÍNIMOS PROFISSIONAIS 2022 _ ASSEA ANDRADAS -		
EXECUÇÃO DE OBRA E INSTALAÇÕES		
Padrão/ Tipo		**Valor**
Responsabilidade Técnica de Execução	Residencial / Barracão	R$ 400 por mês até 70 m²
		R$ 500,00 por mês de 71 m² a 140 m²
		R$ 600,00 por mês acima de 141 a 200 m²
		acima de 200 m²_ a combinar
Administração sobre custo total da obra		10%
Execução de instalação elétrica		R$ 8,00/m²
Execução de instalação hidráulica		R$ 8,00/m²

ORÇAMENTOS, LAUDOS E AFINS	
PLS	R$ 1.200,00
Orçamento de Obras	R$ 600,00 no mínimo
Memorial Descritivo para Vigilância e Ministério	R$ 1.200,00
Relação de Materiais	R$ 1.200,00
Visita Técnica Raio de até 10km	R$ 200,00 por hora
Laudo Técnico	R$ 2.400,00 ou R$ 400,00 a hora técnica

MAQUETE ELETRÔNICA, INTERIORES, PAISAGISMO E AFINS		
Projeto de Interiores (consiste em revestimentos, acabamentos, paleta de cores, texturas, mobiliário, projeto em gesso e lay-out)	Residencial	R$ 1.200,00 para ambiente isolado
		80% Projeto Arquitetônico para pacote fechado
	Comercial	R$ 1700,00 até 22 m²
		R$ 80,00/m² acima de 22,01 m²
	Acompanhamento técnico por dia	R$ 450,00
Estudo de Fachadas	Residências	R$ 1.200,00 para meio lote
		R$ 1.600,00 para lote inteiro
	Edifícios	R$ 2.400,00
Maquete Eletrônica no Sketchup		R$ 4,00 / m²
Projeto de Luminotécnica com estudo de Lúmens e Lux		R$ 4,00 / m² até 500 m²
		R$ 3,00 / m² acima de 500 m²
Projeto de Paisagismo		50% do Projeto Arquitetônico

LOTEAMENTOS, TOPOGRAFIA, CROQUIS E AFINS	
Projeto de Loteamentos	R$ 3,00 / m² de área loteável
Projeto de Terraplanagem com aprovação legal	R$ 1.800,00 para lotes até 450 m²
Convenção de Condomínio	R$ 1.200,00 por unidade autônoma
Retificação de Área de Lote	R$ 2.400,00 até 400 m² com o máximo de 4 confrontantes
	acima de 4 confrontantes adicionar R$ 500,00 por confrontante
Desmembramento e Membramento de Lotes	R$ 1.200,00 até 400 m²
Demolição	R$ 1.500 até 200 m²
Locação de lote	R$ 600,00 até 400 m²
Levantamento planialtimétrico	R$ 4,00 / m²