



MORADA ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.
CNPJ: 57.488.766/0001-84

CONTRATO Nº 09/2025
PROCESSO DE ADMINISTRATIVO Nº 1173/2025

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA

OBJETO: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE ATUALIZAÇÃO DA PLANILHA ORÇAMENTÁRIA DA OBRA DE CONSTRUÇÃO DO NOVO PRÉDIO DA CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES, COM A INCLUSÃO DE NOVOS ITENS E ADEQUAÇÕES TÉCNICAS INDISPENSÁVEIS À FUNCIONALIDADE, ACESSIBILIDADE, SUSTENTABILIDADE E SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO.

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA YADOYA, S/N, PRÉDIO - BOM JESUS DOS PERDÕES - SP (Latitude: -23.138555° - Longitude: -46.469384)



Novo Prédio da Câmara Municipal de Bom Jesus dos Perdões
Latitude: -23.138555° - Longitude: -46.469384°

CONCHAL / SP
Dezembro de 2025



Dados da contratada:

- Razão social: Morada Assessoria e Consultoria Ltda
- CNPJ: 57.488.766/0001-84
- Endereço: Rua 15 de Novembro, nº 579, Centro, Conchal/SP, CEP: 13.835-019
- Telefone: (19) 99004-8564
- E-mail: moradaengenhariaeconsultoria@gmail.com

Responsável técnico:

- Antonio Francisco Bollella, Engenheiro Civil, CREA/SP 5062870211, ART: 2620252198564,

Referência contratual:

- Processo Administrativo nº 1173/2025 e Contrato nº 09/2025;
- Concorrência nº 01/2022 e Contrato nº 08/2022 celebrado entre a Câmara Municipal de Bom Jesus dos Perdões e a Empresa Teto Construtora S/A (CNPJ nº 13.034.156/0001-35).



SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DA OBRA:	4
2. OBJETO DO LAUDO:	4
3. DOCUMENTOS ANALISADOS	4
4. HISTÓRICO CONTRATUAL	5
5. APURAÇÃO DO SALDO FÍSICO-FINANCEIRO	5
6. PERCENTUAL EXECUTADO	5
7. JUSTIFICATIVAS TÉCNICAS – REDUÇÕES E SUPRESSÕES.....	5
8. ANÁLISE TÉCNICA DA SITUAÇÃO ATUAL DA OBRA.....	6
9. CONCLUSÃO E PARECER TÉCNICO	6
ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	8



1. IDENTIFICAÇÃO DA OBRA:

- Construção do Novo Prédio da Câmara Municipal de Bom Jesus dos Perdões
- Localização: Avenida Yadoya, s/n – Bom Jesus dos Perdões – SP
- Coordenadas: Latitude –23.138555°, Longitude –46.469384°
- Contratada: Teto Construtora S/A
- Contrato nº 08/2022 – Concorrência nº 01/2022 – Processo Administrativo nº 43/2022

2. OBJETO DO LAUDO:

O presente Laudo Técnico tem por finalidade avaliar a execução física e financeira da obra, identificar serviços executados, parcialmente executados e não executados, apurar o saldo físico-financeiro, verificar supressões e reduções técnicas, e emitir parecer conclusivo em conformidade com a legislação vigente.

De acordo com o Termo de Referência do Processo Administrativo nº 1173/2025 e Contrato nº 09/2025, cabe a essa contratada:

“01.1.5. Detalhamento, após visita in loco, do quanto já executado e quanto resta a ser executado, nos termos da planilha existente; elaborando laudo de apuração do saldo físico da etapa concluída da construção do prédio, com base no contrato anteriormente firmado com a empresa Teto Construtora S/A, contendo planilha detalhada de materiais, mão de obra, serviços e respectivos custos necessários para o término da referida etapa, considerando o material já existente no local.

01.1.6. Realizar vistoria técnica na fase atual da obra, visando à emissão de laudo técnico circunstanciado que possibilite à Câmara Municipal efetuar o recebimento definitivo da etapa executada, nos termos do art. 141, §3º, da Lei nº 14.133/2021.”

3. DOCUMENTOS ANALISADOS

- Planilha orçamentária contratual;
- Medições apresentadas;
- Projetos executivos (arquitetura, elétrica, hidráulica, estrutura);
- Memoriais descritivos;
- Termos Aditivos ao Contrato nº 08/2022;
- Relatórios fotográficos da vistoria realizada em 01/12/2025



4. HISTÓRICO CONTRATUAL

- Valor contratual original: R\$ 4.975.651,62;
- Apostilamento (reajuste): R\$ 227.598,32;
- 1º Termo Aditivo: R\$ 489.301,51;
- 2º Termo Aditivo (valor líquido): R\$ -388.646,12;
- Valor contratual atualizado: R\$ 5.303.905,34;

5. APURAÇÃO DO SALDO FÍSICO-FINANCEIRO

Após conferência da planilha e vistoria “in loco” realizada em 01/12/2025, verificou-se que o valor não executado corresponde a R\$ 2.043.934,36, representando serviços não realizados ou parcialmente executados, que não possuem padrão de conclusão para recebimento de serviços, dentro do escopo original da contratada Teto Construtora S/A.

6. PERCENTUAL EXECUTADO

Percentual executado (somente contrato Teto): 61,46%.

Percentual não executado: 38,54%.

O percentual de 61,46% refere-se exclusivamente ao contrato nº 08/2022 e não representa o estágio real de conclusão da obra como empreendimento público. Diversos serviços essenciais não estavam incluídos na planilha contratual, tais como:

- Muro de arrimo;
- Drenagem pluvial;
- Pavimentação de acesso viário;
- Infraestrutura externa e urbanização;
- Iluminação externa e cênica;
- Rampa de acesso;
- Rede de esgoto (interligação ao sistema público Municipal);
- Serviços integrais de acabamento interno;

A obra, portanto, não se encontra 61,46% concluída no sentido físico e funcional, mas apenas em relação ao escopo contratado com a empresa Teto Construtora S/A.

7. JUSTIFICATIVAS TÉCNICAS – REDUÇÕES E SUPRESSÕES

As reduções e supressões verificadas foram tecnicamente justificadas conforme documentos contratuais:



- Telhamento com lâ de rocha: – R\$ 56.425,64 (excesso previsto)
- Calhas e Rufos: – R\$ 13.787,10 (alteração do sistema de drenagem)
- Emboço Interno: – R\$ 60.258,41 (quantitativo superestimado)
- Reboco Interno: – R\$ 12.304,69
- Reboco externo hidrófugo: – R\$ 328.518,78 (alteração de fachada)
- Eletrocalhas: – R\$ 26.640,82 (readequação do projeto elétrico)

8. ANÁLISE TÉCNICA DA SITUAÇÃO ATUAL DA OBRA

A vistoria realizada demonstra que, apesar do percentual de 61,46% executado contratualmente, a obra encontra-se em estágio físico muito inferior. O percentual divulgado refere-se apenas ao escopo da empresa Teto e não ao que é necessário para entregar o prédio em plena condição de uso público.

Faltam serviços essenciais, tais como:

- Infraestrutura externa completa;
- Drenagem pluvial definitiva;
- Muro de arrimo e contenções;
- Rampa de acesso;
- Pavimentação de acesso à via pública;
- Iluminação externa e cênica;
- Urbanização do entorno;
- Acessibilidade e rampas normativas;
- Conclusão de instalações elétricas e hidráulicas;
- Acabamentos internos diversos;

9. CONCLUSÃO E PARECER TÉCNICO

Conclui-se que:

1. O valor contratual atualizado corresponde a R\$ 5.303.905,34.
2. O montante não executado é de R\$ 2.043.934,36.
3. O percentual executado de 61,46% diz respeito exclusivamente ao escopo contratual da empresa Teto Construtora S/A.



4. Este percentual não representa a execução real da obra como empreendimento público, pois faltam serviços essenciais que não estavam incluídos no contrato original, mas são indispensáveis à funcionalidade do prédio.

5. A obra, portanto, encontra-se em estágio significativamente inferior quando considerada a necessidade de: muro de arrimo, drenagem, pavimentação, acessibilidade, urbanização e demais itens previstos no Termo de Referência do Contrato nº 09/2025.

6. Para conclusão e entrega do edifício em condições de uso, será necessária nova contratação ou ampliação formal de escopo.

Parecer Técnico: A obra NÃO possui condições de utilização e exige providências administrativas imediatas para conclusão integral conforme normas técnicas e funcionalidade prevista.

Conchal, 07 de dezembro de 2025.

Antonio Francisco Bollella
Eng. Civil – CREA/SP: 5062870211
ART: 2620252198564



ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 01 – Fachada externa



Imagem 02 – Fachada externa



Imagem 03 – Fachada externa (necessário muro de arrimo)



Imagem 04 – Fachada externa (necessário muro de arrimo)





Imagem 05 – Instalação Hidráulica não concluída



Imagem 06 – Instalação de sistema de combate a incêndio não concluída



Imagem 07 – Rede de Elétrica e lógica não concluída

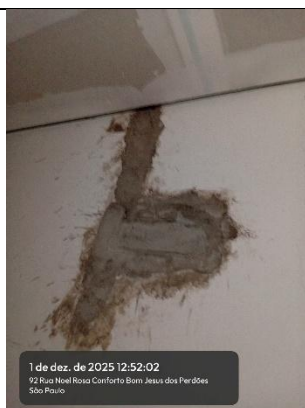


Imagem 08 – Rede de Elétrica e lógica não concluída



Imagem 09 – Diversos pontos de reparo na alvenaria

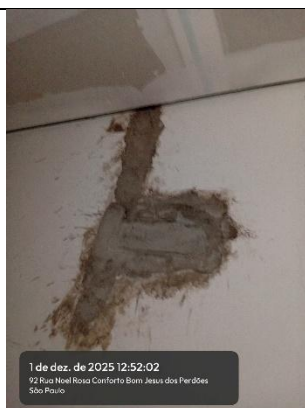


Imagem 10 – Tubulações de cobre de ar condicionado não concluídas



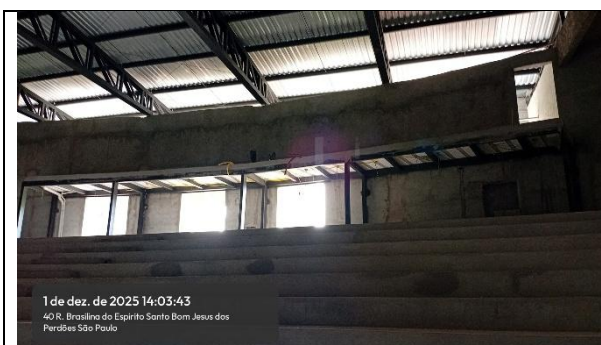


Imagem 11 – Situação interna da obra inacabada (plenário)

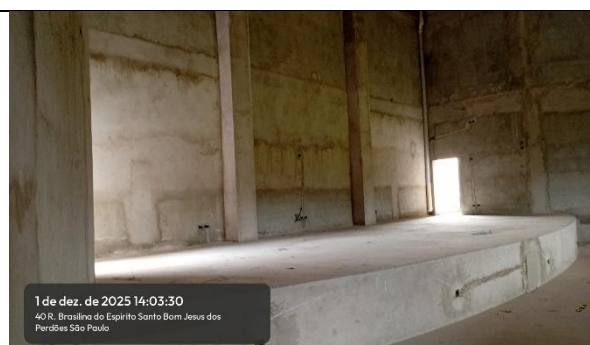


Imagem 12 – Situação interna da obra inacabada (plenário)

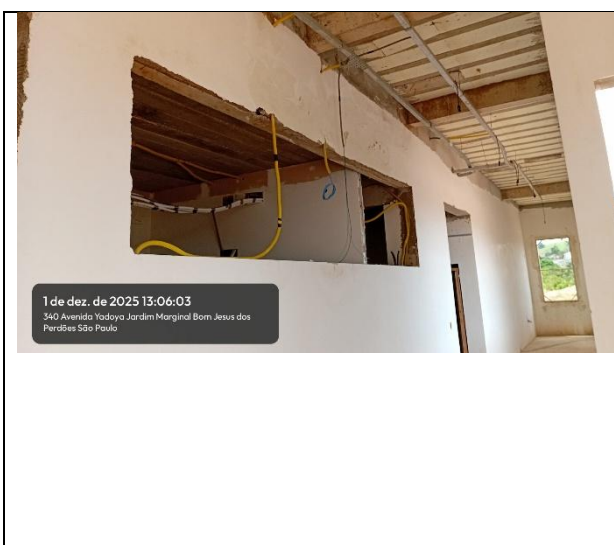


Imagem 13 – Situação interna da obra inacabada (forros, esquadrias e peitoris)

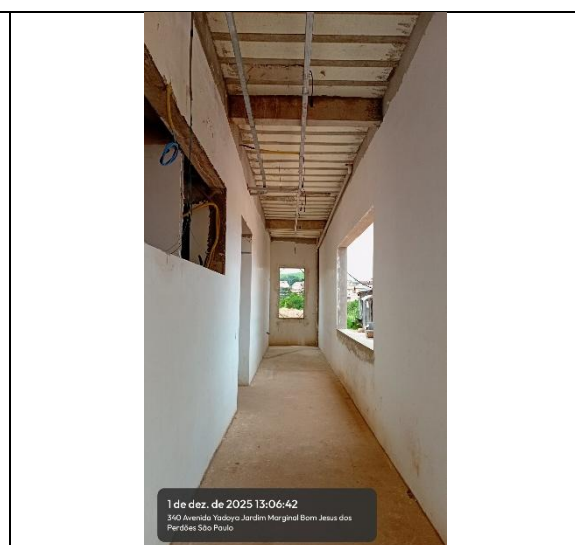


Imagem 14 – Situação interna da obra inacabada (pisos e acabamentos)

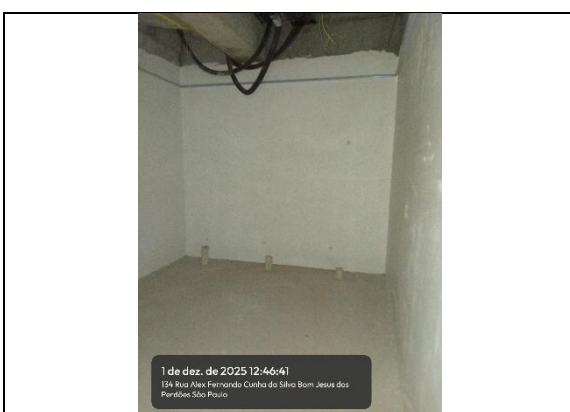


Imagem 15 – Situação interna dos sanitários inacabados (louças, metais, divisórias)

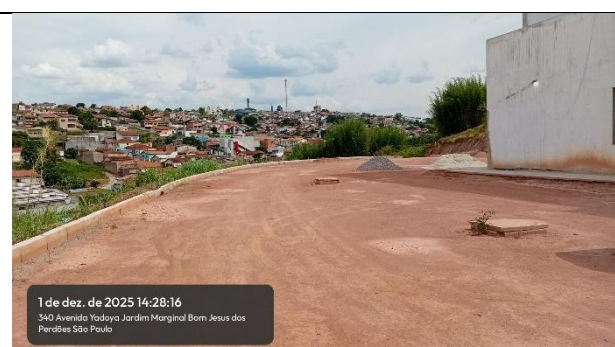


Imagem 16 – Situação externa da obra (infraestrutura inacabada)