

**RELATÓRIO TÉCNICO GERAL – OBRA DE AMPLIAÇÃO DA ESCOLA FAMÍLIA
AGRÍCOLA DE CHAPADINHA**

Maio 2026

Nova Venécia - ES

Índice

1. Introdução	1
Justificativa da obra	
Objetivos do relatório	
Metodologia aplicada	
2. Metodologia	3
Procedimentos adotados	
Fontes de informação	
Critérios de análise	
3. Contextualização Geral da Obra	5
Identificação da obra	
Dados gerais e cronograma	
Situação atual	
4. Análise Geral da Obra – Consolidação dos Quatro Blocos	7
Bloco 1 – Auditório	
Bloco 2 – Refeitório	
Bloco 3 – Dormitório Masculino	
Bloco 4 – Dormitório Feminino	
5. Ações Desenvolvidas Durante o Período	15
Serviços preliminares	
Etapas concluídas e pendentes	
6. Conclusão Executiva	20
Síntese dos resultados	
Recomendações técnicas	
Perspectivas de conclusão	
7. Ampliação descritiva da execução.....	
Anexos	23
7.1 Planilhas de medição	
7.2 Fotografias da obra	
7.3 ARTs dos responsáveis técnicos	
7.4 Cronograma físico-financeiro	

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório tem como objetivo apresentar a análise técnica consolidada da execução dos Blocos 1, 2, 3 e 4 da obra em andamento, contemplando o acompanhamento físico-financeiro, a verificação da conformidade com os projetos e normas técnicas, a identificação de pendências e riscos, bem como a necessidade de prorrogação contratual e aditivo de valor.

A obra em questão foi concebida com a finalidade de **ampliar e modernizar a infraestrutura pública/comunitária**, atendendo às demandas crescentes da comunidade local por espaços adequados para atividades educacionais, culturais, administrativas e de convivência. A construção dos quatro blocos — **Auditório/administrativo, Cozinha/Refeitório, Dormitórios masculinos e femininos** — visa proporcionar:

- melhores condições de uso para servidores, alunos e comunidade;
- ampliação da capacidade de atendimento;
- adequação às normas de acessibilidade, segurança e conforto;
- modernização das instalações prediais;
- criação de ambientes funcionais e integrados.

A justificativa da obra está fundamentada na necessidade de **melhorar a qualidade dos serviços públicos**, garantir infraestrutura adequada às atividades institucionais e promover o desenvolvimento local por meio de investimentos estruturantes.

As informações deste relatório foram obtidas por meio de visitas técnicas, análise das medições apresentadas pela contratada, conferência de quantitativos, registros fotográficos e consultas aos projetos executivos.

2. METODOLOGIA

A metodologia adotada para elaboração deste relatório compreendeu:

- **Visitas técnicas periódicas** aos quatro blocos da obra.
- **Análise das planilhas de medição** fornecidas pela contratada.
- **Conferência física dos serviços executados**, comparando-os com os projetos arquitetônico, estrutural e complementares.
- **Registro de pendências e inconformidades** observadas durante a execução.
- **Avaliação da conformidade com normas técnicas da ABNT** e demais legislações aplicáveis.
- **Consulta às ARTs** dos profissionais responsáveis.
- **Diálogo com a fiscalização e com a equipe técnica da contratada** para esclarecimento de dúvidas e ajustes necessários.

3. CONTEXTUALIZAÇÃO GERAL DA OBRA

Identificação da Obra

- **Obra:** Ampliação da Escola Família Agrícola de Chapadinha
- **Local:** Nova Venécia – ES
- **Contratante:** MEPES

- **Fiscalização: Patrícia Sellia Marcarini**
- **Início previsto: 04 de março de 2023**
- **Prazo previsto inicialmente: 21 meses**
- **Prazo previsto após aditivo: 33 meses**
- **Situação atual: Obra em andamento**
- **Previsão de conclusão: Outubro de 2026**

4 . APRESENTAÇÃO GERAL DA OBRA – CONSOLIDAÇÃO DOS QUATRO BLOCOS

Valor total da obra: **R\$ 6.188.239,41**

Total executado até a 25ª medição: **R\$ 4.305.529,79**

Percentual médio geral da obra: $\approx 68,58\%$ executado

Trata-se de quatro blocos da edificação — Auditório/centro Administrativo (Bloco 1), Cozinha/Refeitório (Bloco 2), Dormitório Masculino Bloco 3 e Dormitório Feminino Bloco 4 — demonstra que o empreendimento apresenta avanço físico significativo, porém com diferentes estágios de execução entre os blocos.

Os Blocos 3 e 4 encontram-se em estágio mais avançado, com percentuais de execução superiores a 70%, apresentando pendências concentradas principalmente em instalações prediais (elétricas, hidrossanitárias, SPDA, incêndio) e em elementos de fechamento (esquadrias e vidros). Esses blocos já superaram as etapas estruturais e de acabamento inicial, restando serviços complementares e sistemas essenciais para a operação.

O Bloco 2 – Refeitório apresenta execução intermediária, com cerca de 79% concluído. As pendências concentram-se em instalações complementares, esquadrias, vidros e serviços finais. O bloco já possui grande parte das etapas estruturais e de revestimento concluídas, mas ainda depende da finalização de sistemas obrigatórios para funcionamento e certificação.

O Bloco 1 – Auditório é o que se encontra em estágio mais inicial, com aproximadamente 40% de execução. As estruturas estão parcialmente concluídas, mas a maior parte das instalações, acabamentos e sistemas complementares ainda não foi iniciada. Esse bloco concentra o maior volume financeiro pendente e requer maior mobilização para alcançar o ritmo dos demais.

De forma geral, a obra apresenta boa evolução física, com execução consistente das etapas estruturais e de revestimento. Entretanto, permanece a necessidade de intensificação das frentes de trabalho relacionadas às instalações prediais, sistemas de segurança, esquadrias, vidros e acabamentos, que são determinantes para a conclusão integral do empreendimento.

5. AÇÕES DESENVOLVIDAS DURANTE O PERÍODO

• SERVIÇOS PRELIMINARES

Foram realizados 100% dos serviços preliminares. Estes incluem: Barracão para escritório com sanitário área 14.50 m², de chapa de compens. 12mm e pontalete 8x8cm, piso cimentado e

cobertura de telha de fibroc. 6mm, incl. ponto de luz e cx. de inspeção, conf. projeto (2 utilizações); Barracão para almoxarifado área de 10.90 m2, de chapa de compensado 12mm e pontaletes 8x8cm, piso cimentado e cobertura de telha de fibrocimento de 6mm, inclusive ponto de luz, conf. projeto (2 utilizações); barracão para depósito de cimento área de 10.90 m2, de chapa de compensado 12mm e pontaletes 8x8cm, piso cimentado e cobertura de telhas de fibrocimento de 6mm, inclusive ponto de luz, conf. projeto (2 utilizações); Refeitório com paredes de chapa de compens. 12mm e pontaletes 8x8cm, piso ciment. e cobert. de telhas fibroc. 6mm, incl. ponto de luz e cx. de inspeção (cons. 1.21m2/func./turno), conf. projeto (2 utilização); Galpão para corte e armação com área de 6.00m2, em peças de madeira 8x8cm e contraventamento de 5x7cm, cobertura de telhas de fibroc. de 6mm, inclusive ponto e cabo de alimentação da máquina, conf. projeto (1 utilização); Tapume madeira compensada resinada e= 12mm h=2,20m, estr. c/ mad reflorest., incl mont, pintura esmalte sint, adesivo "DER-ES" 60x60cm a cada 10m e faixas c/ pintura esmalte sintético nas cores azul c/ h=30cm e rosa c/ h=10cm; Placa de obra nas dimensões de 2.0 x 4.0 m, padrão DER m2 8,00 R\$ 317,21 R\$ 2.537,68 0,00%-R\$ 8 100,00% 2.537,68 R\$ Rede de luz, incl. padrão entrada de energia trifás., cabo de ligação até barracões, quadro de distrib., disj. e chave de força (quando necessário), cons. 20m entre padrão entrada e QDG, conf. projeto (1 utilização) e Rede de esgoto, contendo fossa e filtro, inclusive tubos e conexões de ligação entre caixas, considerando distância de 25m, conforme projeto (1 utilização).

Valor total executado dessa métrica = R\$ 117.109,17

BLOCO 1 – AUDITÓRIO

1. Etapas totalmente concluídas (100% executadas)

As seguintes etapas encontram-se integralmente concluídas, sem valores pendentes:

- Locação de obra
- Movimentação de terra

Esses serviços correspondem às fases iniciais de implantação e preparação do terreno, já finalizadas e devidamente quitadas.

2. Etapas parcialmente concluídas

Diversas etapas apresentam execução parcial, indicando avanço físico relevante, porém ainda com valores expressivos a concluir:

Estruturas

- **55,20% executado**
- **44,80% a executar**
- Valor pago: **R\$ 511.927,80**
- Valor a pagar: **R\$ 414.917,42** Etapa de maior impacto financeiro e técnico, representando o núcleo estrutural do auditório. A conclusão dessa fase é prioritária para permitir o avanço das demais frentes.

Paredes e painéis

- **80,08% executado**
- **19,92% a executar**
- Valor pendente: **R\$ 16.108,33** Etapa em fase final, responsável pela compartimentação e fechamento dos ambientes internos.

Impermeabilização

- **24% executado**
- **76% a executar**
- Valor pendente: **R\$ 16.482,27** Serviço essencial para garantir a durabilidade e estanqueidade das estruturas, devendo ser retomado com prioridade.

Instalações hidrossanitárias

- **50% executado**
- **50% a executar**
- Valor pendente: **R\$ 20.523,33** Etapa de infraestrutura básica, necessária para o funcionamento dos sanitários e áreas de apoio.

Revestimentos de parede

- **83,28% executado**
- **16,72% a executar**
- Valor pendente: **R\$ 23.840,90** Etapa de acabamento em fase avançada, com pequenas pendências de execução.

Instalações elétricas

- **6,65% executado**
- **93,35% a executar**
- Valor pendente: **R\$ 63.350,03** Etapa crítica, responsável pela alimentação elétrica do bloco. O baixo percentual indica necessidade de mobilização imediata para garantir o funcionamento dos sistemas complementares.

3. Etapas não iniciadas (0% executado)

Diversos serviços ainda não foram iniciados, apresentando 100% de execução pendente:

- **Instalações de incêndio** – R\$ 3.551,09
- **Telefonia e rede lógica** – R\$ 5.379,83
- **SPDA (Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas)** – R\$ 40.811,02
- **Esquadrias** – R\$ 68.052,40
- **Vidros** – R\$ 33.369,52

- **Forros** – R\$ 60.859,49
- **Pisos internos/externos** – R\$ 141.759,72
- **Pintura** – R\$ 56.280,21
- **Acessórios** – R\$ 83976,14
- **Serviços complementares** – R\$ 36.479,97
- **Limpeza final** – R\$ 10.141,65

Essas etapas correspondem majoritariamente às fases de acabamento, instalações complementares e serviços finais, cuja execução depende da conclusão das estruturas e da liberação das áreas internas.

4. Síntese geral da situação do Bloco 1 – Auditório

- O bloco apresenta **execução física de 41,31%**, com **58,69% ainda pendente**.
- As etapas estruturais estão em andamento, mas ainda não concluídas.
- As fases de acabamento e instalações (elétricas, hidráulicas, SPDA, esquadrias e vidros) permanecem sem início.
- O valor pendente (**R\$ 1.095.903,73**) representa **aproximadamente 59% do total**, concentrando-se nas etapas de maior impacto técnico e estético.
- O avanço físico indica que o bloco está em **fase intermediária**, exigindo intensificação das frentes de trabalho para garantir o cumprimento do cronograma.

5. Conclusão

O **Bloco 1 – Auditório** apresenta progresso físico relevante nas etapas iniciais, porém ainda requer atenção especial para o avanço das estruturas e início das instalações complementares. Recomenda-se priorizar:

1. **Conclusão das estruturas**, para liberar as demais frentes.
2. **Início das instalações elétricas, hidráulicas e SPDA**, essenciais para o funcionamento do bloco.
3. **Execução das esquadrias e vidros**, para garantir o fechamento e proteção das áreas internas.
4. **Avanço das etapas de acabamento (forros, pisos e pintura)**, visando a entrega final.

Com a retomada e conclusão dessas etapas, o bloco poderá evoluir para os serviços complementares e limpeza, consolidando a fase final da obra.

Quadro 1. Totalizador de serviços executados

ITEM	PERCENTUAL EXECUTADO	PERCENTUAL A EXECUTAR	VALOR PAGO	VALOR A PAGAR
LOCAÇÃO DE OBRA	100%	100%	10.024,51	0,00
MOVIMENTAÇÃO DE TERRA	100%	100%	35.806,80	0,00
ESTRUTURAS	55,23%	44,77%	511.927,80	414.917,42
PAREDES E PAINÉIS	80,08%	19,92%	64.754,84	16.108,33

IMPERMEABILIZAÇÃO	24%	76%	5.203,56	16.482,27
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	50%	50	20.533,05	20.523,33
REVESTIMENTOS DE PAREDE	83,28%	16,72%	118.712,64	23.840,90
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	6,65%	93,35%	4.511,70	63.350,03
INSTALAÇÕES DE INCÊNDIO	0%	100%	0,00	3.551,09
TELEFONIA E REDE LÓGICA	0%	100%	0,00	5.379,83
SPDA	0%	100%	0,00	40.811,02
ESQUADRIAS	0%	100%	0,00	68.052,40
VIDROS	0%	100%		33.369,52
FORROS	0%	100%		60.859,49
PISOS INTERNOS / EXTERNOS	0%	100%	0,00	141.759,72
PINTURA	0%	100%	0,00	56.280,21
ACESSÓRIOS	0%	100%	0,00	83.976,14
SERVIÇOS COMPLEMENTARES	0%	100%	0,00	36.479,97
LIMPEZA	0%	100%	0,00	10.141,65
Média percentual e valor total	41,31%	58,69%	771.474,90	1.095.903,72
				1.867.378,63

Fonte: Planilha da 25ª medição

Foram emitidos 25 pareceres técnicos de medição até o dia 10 de maio de 2026. Esses pareceres retratam o grau de execução da obra bem como a qualidade dos serviços executados.

BLOCO 2 – REFEITÓRIO

1. Etapas totalmente concluídas (100% executadas)

Diversos serviços encontram-se integralmente concluídos, sem pendências financeiras, demonstrando que as fases estruturais e de acabamento inicial foram satisfatoriamente executadas. Entre elas:

- Locação de obra
- Movimentação de terra
- Estruturas
- Impermeabilização
- Revestimentos de parede
- Serviços complementares

Essas etapas representam a base física do bloco e confirmam que a obra já superou as fases de maior complexidade técnica.

2. Etapas parcialmente concluídas

Alguns serviços apresentam execução intermediária, com percentuais pendentes que exigem continuidade para a finalização do bloco:

Paredes e painéis

- 80,96% executado
- 19,04 a executar
- Valor pendente: R\$ 12302,16 Etapa fundamental para o fechamento dos ambientes, devendo ser priorizada.

Instalações hidrossanitárias

- 50,17% executado
- 49,82% a executar
- Valor pendente: R\$ 22179,04; Etapa essencial para o funcionamento hidráulico do refeitório.

Instalações elétricas

- 58,32% executado
- 41,68% a executar
- Valor pendente: R\$ 23891,07. Trata-se de etapa crítica, pois condiciona o funcionamento de diversos sistemas, incluindo iluminação, exaustão e equipamentos de cozinha.

Forros

- 58,28% executado
- 41,72% a executar
- Valor pendente: R\$ 17560,92. Etapa de acabamento final.

Pisos internos/externos

- 70,40% executado
- 29,60% a executar
- Valor pendente: R\$44.758,27. Etapa de acabamento final, para liberação dos compartimentos e instalação de acessórios.

Pintura

- 78,02% executado
- 21,98% a executar
- Valor pendente: R\$12.377,28. Etapa de acabamento final, cujo faz a proteção final da alvenaria.

3. Etapas não iniciadas (0% executado)

Alguns serviços ainda não foram iniciados, apresentando 100% de execução pendente:

Instalações de incêndio

- Valor pendente: R\$ 3545,35 . Etapa obrigatória para certificação e segurança.

Telefonia e rede lógica

- Valor pendente: R\$ 4034,31. Infraestrutura tecnológica geralmente executada após o fechamento do bloco.

SPDA (Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas)

- Valor pendente: R\$ 32.915,47. Etapa crítica para a segurança da edificação e obtenção de AVCB.

Gás

- Valor pendente: R\$21.764,43. Etapa para funcionamento dos equipamentos da cozinha.

Esquadrias

- Valor pendente: R\$83.009,10. Etapa que garante o fechamento do bloco, garantindo segurança

Vidros

- Valor pendente: R\$ 44.136,77. Execução dependente da conclusão das esquadrias.

Acessórios

Valor pendente: R\$ 38.390,73. Itens que garantem o uso.

Limpeza final

- Valor pendente: R\$ 9724,35. Etapa naturalmente deixada para o encerramento da obra.

5. Síntese geral da situação do Bloco 2 – Refeitório

- O bloco apresenta avanço físico expressivo, com a maior parte das etapas estruturais concluídas.
- Permanecem pendentes etapas essenciais relacionadas a:
 - Esquadrias e vidros
 - Forros
 - Paredes e painéis
 - Gás
 - Pisos e pintura
 - Acessórios
 - Instalações elétricas e hidrossanitárias
 - SPDA
 - Telefonia e lógica
 - Instalações de incêndio

- Serviços de limpeza
- Tais etapas são determinantes para o fechamento, segurança e funcionamento pleno do refeitório.
- O valor pendente (R\$ 372.629,28) concentra-se principalmente em sistemas prediais e elementos de fechamento.

6. Conclusão

O Bloco 2 – Refeitório encontra-se em fase avançada, porém ainda depende da conclusão de etapas fundamentais para sua entrega e regularização. Recomenda-se priorizar:

1. Esquadrias e vidros, para garantir o fechamento do bloco.
2. Pisos, forros e pintura.
3. Instalações elétricas, hidrossanitárias e SPDA, essenciais ao funcionamento e segurança.
4. Instalações de incêndio, obrigatórias para certificação.
5. Telefonia e lógica, para infraestrutura tecnológica.

Com a conclusão dessas etapas, o bloco poderá avançar para ajustes finais, instalação de acessórios e limpeza, culminando na entrega definitiva.

Quadro 2. Quadro totalizado de serviços do bloco 2

ITEM	PERCENTUAL EXECUTADO	PERCENTUAL A EXECUTAR	VALOR PAGO	VALOR A PAGAR
LOCAÇÃO DE OBRA	100%	0%	9.610,66	0,00
MOVIMENTAÇÃO DE TERRA	100%	0%	18.018,16	0,00
ESTRUTURAS	100%	0,00	932.395,7009	0,00
PAREDES E PAINÉIS	80,96%	19,04%	52.306,56	12.302,16
IMPERMEABILIZAÇÃO	100%	0,0	21.914,69	0,00
REVESTIMENTOS DE PAREDE	100%	0	139.562,02	0,00
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	50,17 %	49,82	22.335,65	22.179,04
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	58,32%	41,68%	33.429,42	23.891,07
INSTALAÇÕES DE INCÊNDIO	0,0%	100%	0,00	3.545,35
TELEFONIA E REDE LÓGICA	0,0%	100%	0,00	4.034,31
SPDA	0,0%	100%	0,00	32.915,47
INSTALAÇÃO DE GÁS	0,0%	100%	0,00	21.764,43
ESQUADRIAS	0,0%	100%	0,00	83.009,10
VIDROS	0,0%	100%	0,00	44.136,77
FORROS	58,28%	41,72%	24.533,82	17560,92
PISOS INTERNOS / EXTERNOS	70,4%	29,60%	106.476,02	44.758,27
PINTURA	78,02%	21,98%	43.923,46	12.377,28
ACESSÓRIOS	0,0%	100%	0,00	38.390,73

SERVIÇOS COMPLEMENTARES	100%	0,00%	35.121,62	0,00
LIMPEZA	0,0%	100%	0,00	9.724,35
Média percentual CONCLUÍDA e valor total	79,53%	20,47%	1439627,76	370589,28
Valor total	R\$ 1.810.217,04			

Fonte: Planilha da 25ª medição

BLOCO 3 – DORMITÓRIO MASCULINO

1. Etapas totalmente concluídas (100% executadas)

Diversos serviços encontram-se integralmente finalizados, sem pendências financeiras, indicando que as fases estruturais e de acabamento inicial foram satisfatoriamente concluídas. Entre elas:

- Locação de obra
- Movimentação de terra
- Estruturas
- Impermeabilização
- Revestimentos de parede
- Serviços complementares

Essas etapas representam a base física do bloco, demonstrando que a obra já ultrapassou as fases de maior complexidade técnica e de maior impacto financeiro.

2. Etapas parcialmente concluídas

Alguns serviços apresentam execução intermediária, com percentuais pendentes que exigem continuidade para a finalização do bloco:

Paredes e painéis

- **57,98% executado**
- **42,02% a executar**
- Valor pendente: **R\$ 40.844,06** Trata-se de etapa fundamental para o fechamento e compartimentação dos ambientes, devendo ser priorizada.

Instalações hidrossanitárias

- **76,01% executado**
- **23,99% a executar**
- Valor pendente: **R\$ 11.649,97** Etapa essencial para o funcionamento hidráulico do bloco, com pendência moderada.

Instalações elétricas

- **65,59% executado**

- **34,41% a executar**
- Valor pendente: **R\$ 24.086,31** Etapa crítica, pois condiciona o funcionamento de diversos sistemas e a continuidade de outras instalações.

Esquadrias

- **34,45% executado**
- **65,55% a executar**
- Valor pendente: **R\$ 75.613,60**. Percentual pendente elevado. A conclusão das esquadrias é indispensável para permitir a instalação dos vidros e garantir o fechamento adequado do bloco.

Forros

- **85,16% executado**
- **14,84% a executar**
- Valor pendente: R\$ 3487,05. Etapa para finalizar o teto e instalar luminárias.

Acessórios

- **45,98% executado**
- **54,02% a executar**
- Valor pendente: **R\$ 40.287,69** Etapa de acabamento final, mas que depende da conclusão de outras frentes.

3. Etapas não iniciadas (0% executado)

Alguns serviços ainda não foram iniciados, apresentando 100% de execução pendente:

Instalações de incêndio

- Valor pendente: **R\$ 617,26** Apesar do valor reduzido, trata-se de etapa obrigatória para a segurança e regularização do bloco.

Telefonia e rede lógica

- Valor pendente: **R\$ 11.477,25** Etapa de infraestrutura tecnológica, normalmente executada após a conclusão das instalações elétricas e do fechamento do bloco.

SPDA (Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas)

- Valor pendente: **R\$ 36.217,02** Etapa crítica para a segurança da edificação e para obtenção de AVCB e habite-se.

Vidros

- Valor pendente: **R\$ 33.160,69** A execução depende diretamente da conclusão das esquadrias.

Limpeza final

- Valor pendente: **R\$ 6.548,82** Etapa naturalmente deixada para o encerramento da obra.

4. Etapas com execução superior a 100%

Pisos internos/externos

- **117,08% executado**
- Valor pago: **R\$ 149.388,13**
- Valor a ajustar: **-R\$ 21.790,02 (17,08%)**

O percentual acima de 100% indica **readequação de quantitativos ou medições complementares**, devendo ser verificado para ajuste financeiro e físico no relatório final. Cujo será apresentado na medição nº 26.

Pintura

- **120,64% executado**
- Valor pago: **R\$ 61.708,63**
- Valor a ajustar: **-R\$ 10.556,39 (20,64%)**

O percentual acima de 100% indica **readequação de quantitativos ou medições complementares**, devendo ser verificado para ajuste financeiro e físico no relatório final. Cujo será apresentado na medição nº 26.

5. Síntese geral da situação do Bloco 3

- O bloco apresenta **avanço físico expressivo**, com as etapas estruturais e de acabamento inicial concluídas.
- Permanecem pendentes etapas essenciais, especialmente:
 - **Esquadrias e vidros**
 - **Paredes e painéis**
 - **Forros**
 - **Pintura**
 - **Instalações elétricas**
 - **Instalações hidrossanitárias**
 - **SPDA**
 - **Telefonia e lógica**
 - **Instalações de incêndio**
- Essas etapas são determinantes para o fechamento, segurança e funcionamento pleno do bloco.

- O valor pendente concentra-se principalmente em sistemas prediais e elementos de fechamento, o que indica que a obra se encontra em fase intermediária de finalização.

6. Conclusão

O Bloco 3 apresenta execução avançada, porém ainda depende da conclusão de etapas fundamentais para sua entrega e regularização. Recomenda-se priorizar:

1. **Esquadrias e vidros**, para garantir o fechamento do bloco.
2. **Pinturas, forros e painéis e paredes**. Para dar procedimentos em outras etapas finais
3. **Instalações elétricas, hidrossanitárias e SPDA**, por serem essenciais ao funcionamento e segurança.
4. **Instalações de incêndio**, obrigatórias para certificação.
5. **Telefonia e lógica**, para infraestrutura tecnológica.

Com a conclusão dessas etapas, o bloco poderá avançar para ajustes finais, instalação de acessórios e limpeza, culminando na entrega definitiva.

Quadro 3. Resumo das metas bloco 3 – Dormitório masculino

ITEM	PERCENTUAL EXECUTADO	PERCENTUAL A EXECUTAR	VALOR PAGO	VALOR A PAGAR
LOCAÇÃO DE OBRA	100%	0%	6.472,25	0,00
MOVIMENTAÇÃO DE TERRA	100%	0%	18.018,16	0,00
ESTRUTURAS	100%	0%	638.402,37	0,00
PAREDES E PAINÉIS	57,98%	42,02%	56.354,79	40.844,06
IMPERMEABILIZAÇÃO	100%	0,0%	25.019,65	0,00
REVESTIMENTOS DE PAREDE	100%	0,0%	132.545,33	0,00
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	76,01%	23,99%	36.912,55	11.649,97
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	65,59%	34,41%	45921,83	24.086,31
INSTALAÇÕES DE INCÊNDIO	0,0%	100%	0,00	617,26
TELEFONIA E REDE LÓGICA	0,0%	100%	0,00	11.477,25
SPDA	0,0%	100%	0,00	36.217,02
ESQUADRIAS	34,45%	65,55%	39.735,68	75.613,60
VIDROS	0%	100%	0,00	33.160,69
FORROS	85,16%	14,84%	20.017,50	3.487,05
PISOS INTERNOS / EXTERNOS	117,07%	0,0%	149.388,132	- 21.790,00
PINTURA	120,64%	0,0%	61.708,563	- 10.556,39
ACESSÓRIOS	45,98%	54,02%	34.293,59	40.287,69
SERVIÇOS COMPLEMENTARES	100%	0,00	35.662,66	0,00
LIMPEZA	0,0%	100%	0,00	R\$ 6.548,82
	83,80%	16,20%	1300.580,60	251.515,85
VALOR TOTAL				R\$ 1.552.096,45

Fonte: Planilha da 25ª medição

BLOCO 4 – DORMITÓRIO FEMININO

Análise Técnica das Etapas da Obra

A partir da avaliação do quadro de execução física e financeira, verifica-se que a obra apresenta **elevado grau de avanço**, com a maior parte das etapas já concluídas e devidamente pagas. Do valor total previsto para o Bloco 4 (R\$ 841.438,12), já foram executados aproximadamente **80,42%** da obra, sendo desembolsados R\$ 676.737,36, restando R\$ 164.700,75 a serem executados e pagos, o que corresponde a aproximadamente **19,58% do total**.

As etapas concluídas abrangem serviços estruturais, de vedação e de acabamento inicial, indicando que o empreendimento ultrapassou as fases de maior complexidade técnica. Entre os itens finalizados encontram-se: locação de obra, movimentação de terra, estruturas, impermeabilização, revestimentos de parede, forros, pintura e serviços complementares. Essas etapas apresentam **100% de execução**, sem valores pendentes.

Por outro lado, algumas atividades permanecem em andamento ou ainda não foram iniciadas, demandando atenção para a conclusão integral da obra: **Paredes e painéis** com **42,56% finalizados e 57,44% a executar**; As **instalações hidro sanitárias** encontram-se com **85,91% executados**, restando **14,09%** e um saldo financeiro de R\$ 4.487,96. Já as **instalações de incêndio (uma observação cuja na planilha original, itens que são de instalações elétricas vieram na seção de instalação de incêndio e vice versa)** apresentam **55,17% de execução**, com **44,83% pendentes**, totalizando R\$ 21.155,42 a pagar. Trata-se de etapas essenciais para a segurança da edificação, devendo ser priorizadas.

As **esquadrias** encontram-se com **67,12% concluídos**, restando **32,88%** e um valor pendente de R\$ 40.565,18. A conclusão dessa etapa é fundamental para o fechamento adequado da edificação e para o prosseguimento de serviços subsequentes, como instalação de vidros, que ainda não foi iniciada e possui saldo de R\$ 16.580,34.

Os **pisos internos e externos** apresentam **93,14% de execução**, com pendência residual de **6,86%**, equivalente a R\$ 3.922,19, indicando que esta etapa se encontra em fase final de acabamento.

Outras etapas ainda não iniciadas incluem: **instalações elétricas** (saldo de R\$ 308,63), **telefonia e rede lógica** (saldo de R\$ 7.016,91), **SPDA** (saldo de R\$ 20.980,68) e **limpeza final** (saldo de R\$ 3.318,03). Tais serviços, embora representem valores menores em relação ao total, são indispensáveis para a funcionalidade, segurança e entrega final do bloco.

De forma geral, conclui-se que a obra está em estágio avançado, com a maior parte dos serviços concluídos. Contudo, permanecem pendentes etapas essenciais relacionadas a instalações prediais, sistemas de segurança e fechamento da edificação. Recomenda-se a priorização das atividades de **instalações de incêndio, SPDA, esquadrias e vidros**, por serem determinantes para a conformidade técnica e para a obtenção das certificações necessárias à entrega do bloco.

3.Quadro das Etapas que ainda precisam ser concluídas – bloco 4

ETAPA	PERCENTUAL CONCLUÍDO	PERCENTUAL A CONCLUIR	VALOR PAGO R\$	VALOR A PAGAR R\$
Locação de obra	100%	0%	3.279,23	0,00
Movimentação de terra	100%	0%	6.064,78	0,00
Estruturas	100%	0%	372.836,57	0,00
Paredes e painéis	100%	0%	29.694,20	40.681,64

Impermeabilização	100%	0%	19.458,11	0,00
Revestimento de parede	91,09%	7,91%	64.239,84	6.283,79
Instalações hidro sanitárias	85,91%	14,09%	27.365,05	4.487,96
Instalações elétricas	0%	100%	0,00	308,63
Instalações de incêndio	55,17%	44,83%	26.034,80	21.155,42
Telefonia e rede de lógica	0%	100%	0,00	7.016,91
SPDA	0%	100%	0,00	20.980,68
Esquadrias	32,88%	67,12%	19.867,84	40.565,18
Vidros	0%	100%	0,00	16.580,34
Forros	100%	0%	11.353,93	0,00
Pisos internos/externos	93,14%	6,86%	53.234,56	3.922,20
Pinturas	100%	0%	22.185,31	0,00
Serviços complementares	100%	0%	21.123,13	0,00
Limpeza	0%	100%	0,00	3.318,03
VALOR TOTAL			676.737,36	164.700,76
VALOR TOTAL DO BLOCO 4			R\$ 841.438,12	

Fonte: 25ª planilha de medição referente a fevereiro de 2026

6. CONCLUSÃO EXECUTIVA

Com base na análise técnica dos quatro blocos, conclui-se que:

A obra encontra-se em fase avançada, com a maior parte das etapas estruturais concluídas.

Os Blocos 3 e 4 estão próximos da finalização, restando serviços complementares e instalações essenciais.

O Bloco 2 – Refeitório apresenta execução intermediária, com pendências relevantes, porém plenamente solucionáveis dentro do cronograma.

O Bloco 1 – Auditório requer maior atenção, pois concentra a maior parte das etapas ainda não iniciadas e o maior volume financeiro pendente.

As pendências mais críticas envolvem instalações elétricas, hidrossanitárias, SPDA, sistema de incêndio, esquadrias e vidros, que são indispensáveis para a segurança, funcionalidade e certificação da edificação.

Recomenda-se priorizar a conclusão das instalações prediais e dos elementos de fechamento, de modo a permitir o avanço dos acabamentos e a preparação para entrega.

Diante do exposto, a obra apresenta condições favoráveis de continuidade, com avanço físico compatível com o estágio atual e com perspectivas de conclusão mediante adequada mobilização de recursos e equipes. A finalização das etapas pendentes permitirá o encerramento dos serviços e a entrega plena dos blocos, garantindo a funcionalidade e segurança do conjunto edificado.

7. AMPLIAÇÃO DESCRITIVA DA EXECUÇÃO

Métodos construtivos utilizados

A obra foi executada com métodos construtivos convencionais amplamente adotados em edificações institucionais, incluindo fundações diretas, estruturas em concreto armado moldado in loco, alvenaria de vedação, sistemas de impermeabilização aplicados por manta ou emulsão, e acabamentos internos e externos conforme especificações do projeto. As instalações prediais

seguiram métodos tradicionais de distribuição embutida e aparente, conforme a natureza de cada sistema (hidrossanitário, elétrico, SPDA, incêndio, lógica e gás).

Materiais empregados

Os materiais utilizados ao longo da execução atenderam às especificações técnicas do projeto e às normas vigentes, incluindo concreto estrutural dosados conforme resistência prevista, blocos cerâmicos ou de concreto para vedação, argamassas industrializadas, revestimentos cerâmicos e cimentícios, esquadrias metálicas ou de alumínio, vidros laminados/temperados, tubulações PVC e PPR para instalações hidráulicas, cabos e eletrodutos certificados para instalações elétricas, além de componentes homologados para sistemas de incêndio e SPDA.

Conformidade com o projeto

A execução manteve conformidade com os projetos arquitetônico, estrutural e complementares, respeitando dimensões, especificações e diretrizes técnicas. Eventuais divergências identificadas durante a obra foram tratadas por meio de ajustes técnicos previamente analisados e autorizados pela fiscalização, garantindo a aderência ao escopo contratado.

Eventuais ajustes técnicos

Durante a execução, foram necessários ajustes pontuais decorrentes de compatibilização entre projetos, adequações de infraestrutura, reposicionamento de pontos elétricos e hidrossanitários, correções de alinhamento e nivelamento, além de revisões em detalhes de acabamento. Todos os ajustes foram registrados, analisados e aprovados pela fiscalização, sem prejuízo à funcionalidade ou à qualidade final da obra.

Interferências climáticas

A obra sofreu interferências climáticas típicas da região, especialmente em períodos de chuvas intensas, que impactaram o ritmo de execução de serviços externos, concretagens, impermeabilizações e movimentação de terra. Tais condições exigiram reprogramação de frentes de trabalho e ajustes no cronograma físico.

Atrasos justificados

Os atrasos observados ao longo da execução estão associados a fatores como:

- condições climáticas adversas;
- necessidade de ajustes técnicos e compatibilizações;
- dependência sequencial entre etapas (ex.: esquadrias antes de vidros, estruturas antes de instalações);
- disponibilidade de materiais específicos;
- readequações solicitadas pela fiscalização;
- Dificuldade em contratar mão de obra qualificada.

Todos os atrasos foram devidamente justificados e documentados.

Adequações solicitadas pela fiscalização

A fiscalização solicitou adequações relacionadas à melhoria de desempenho, correção de inconformidades pontuais, reforço de impermeabilização, ajustes de instalações, revisão de detalhes de acabamento e adequações para atendimento às normas de segurança. Todas as solicitações foram atendidas pela contratada, com registros em diário de obra e medições subsequentes.

Conformidade com normas técnicas e ART

A execução observou as normas técnicas aplicáveis da ABNT, especialmente aquelas relacionadas a estruturas, instalações prediais, impermeabilização, revestimentos, segurança contra incêndio e acessibilidade. As atividades foram acompanhadas por profissionais habilitados, com **ARTs devidamente registradas**, garantindo responsabilidade técnica e rastreabilidade dos serviços executados.

6. Percentual Global Executado

Com base nas medições realizadas e no avanço físico dos blocos, a obra apresenta **69,58 % de execução global** até a presente data.

A obra em execução contempla quatro blocos principais — Auditório (Bloco 1), Refeitório e Cozinha (Bloco 2), Dormitório Masculino (Bloco 3) e Dormitório Feminino (Bloco 4) — totalizando um investimento contratado superior a R\$ 6 milhões. Com base na 25ª medição, observa-se o seguinte panorama consolidado:

1. Execução física e financeira consolidada

Bloco	Valor Total Contratado	Valor Executado	Percentual Executado
Bloco 1 – Auditório	R\$ 1.867.378,63	R\$ 771.474,90	41,31%
Bloco 2 – Refeitório e Cozinha	R\$ 1.810.217,04	R\$ 1439.627,76	79,53%
Bloco 3 – Dormitório Masculino	R\$ 1.552.096,45	R\$ 1300.580,60	83,80%
Bloco 4 – Dormitório Femenino	R\$ 841.438,12	R\$ 676.737,36	80,42%

7. Considerações Finais

Previsão de conclusão

Com base no estágio atual de execução dos quatro blocos, observa-se que a obra apresenta avanços significativos, especialmente nos Blocos 3 e 4, que se encontram em fase final, restando essencialmente instalações prediais, esquadrias, vidros e serviços complementares. O Bloco 2 – Refeitório apresenta execução intermediária, com pendências relevantes, porém plenamente

solucionáveis dentro do cronograma. Já o Bloco 1 – Auditório encontra-se em estágio mais inicial, com grande parte das instalações e acabamentos ainda por iniciar.

Considerando o ritmo atual e a necessidade de conclusão de etapas críticas, a previsão de término integral da obra ultrapassa o prazo contratual vigente, sendo necessária **prorrogação do prazo até além de outubro**, de modo a permitir a finalização segura e adequada de todos os blocos.

Pendências

As principais pendências identificadas incluem:

- Conclusão das **estruturas** do Bloco 1.
- Execução de **instalações elétricas, hidrossanitárias, SPDA e sistema de incêndio** nos quatro blocos, com maior impacto no Bloco 1.
- Instalação de **esquadrias e vidros**, essenciais para o fechamento dos ambientes.
- Execução de **forros, pisos, pintura e acessórios**, especialmente nos Blocos 1 e 2.
- Realização de **serviços complementares e limpeza final**.

Essas pendências concentram-se em etapas que exigem mão de obra especializada, fornecimento de materiais específicos e condições adequadas de execução.

Riscos identificados

Foram identificados os seguintes riscos que podem impactar o prazo e o custo final da obra:

- Dependência sequencial entre etapas (ex.: esquadrias → vidros → acabamentos).
- Possíveis atrasos no fornecimento de materiais específicos, como esquadrias, vidros e componentes elétricos.
- Interferências climáticas que podem afetar serviços externos e impermeabilizações.
- Necessidade de ajustes técnicos decorrentes de compatibilizações entre projetos.
- Risco de desaceleração caso não haja reforço de equipes para atender ao cronograma revisado.

Esses riscos reforçam a necessidade de planejamento ajustado e acompanhamento contínuo pela fiscalização.

Necessidade de prorrogação contratual (justificativa para o aditivo)

Diante do estágio atual da obra e da análise das pendências, torna-se evidente a necessidade de **prorrogação do prazo contratual**, uma vez que:

- O prazo vigente (até outubro) não é suficiente para a conclusão integral dos quatro blocos.
- Há etapas críticas ainda não iniciadas, especialmente no Bloco 1 – Auditório.
- Interferências climáticas e ajustes técnicos ao longo da execução impactaram o cronograma.
- A conclusão das instalações prediais e dos sistemas de segurança exige tempo adicional para execução, testes e comissionamento.
- A necessidade de **aditivo de valor** decorre de readequações, ajustes técnicos e variações de quantitativos identificadas durante a execução, devidamente justificadas pela fiscalização.

Assim, recomenda-se formalizar **aditivo de prazo e de valor**, garantindo a continuidade e a conclusão adequada da obra.

Declaração de continuidade da fiscalização

A fiscalização declara que **permanece acompanhando continuamente a execução da obra**, monitorando o cumprimento das etapas, a qualidade dos serviços, a conformidade com os projetos e normas técnicas, bem como a necessidade de ajustes e reprogramações. A equipe de fiscalização seguirá atuando de forma sistemática até a conclusão total do empreendimento, assegurando que os serviços sejam executados dentro dos padrões técnicos exigidos e em conformidade com o contrato e seus aditivos.

ANEXOS

1. **Relatório Técnico Geral** (esse modelo preenchido)
2. **Contrato original da fiscalização**
3. **Aditivo contratual da fiscalização**
4. **ART da fiscalização**
5. **Fotos atualizadas da obra**
6. **Última medição (25ª)**

7.2 FOTOGRAFIAS DA OBRA

Etapas da obra por bloco entre o período de março de 2024 a fevereiro de 2026

SERVIÇOS PRELIMINARES



05 de abril de 2024

BLOCO 1



04 de fevereiro de 2025 – fundação



31 de março de 2025 – vigas baldrame



10 de abril de 2025 – vigas baldrame



25 de abril de 2025 – laje piso



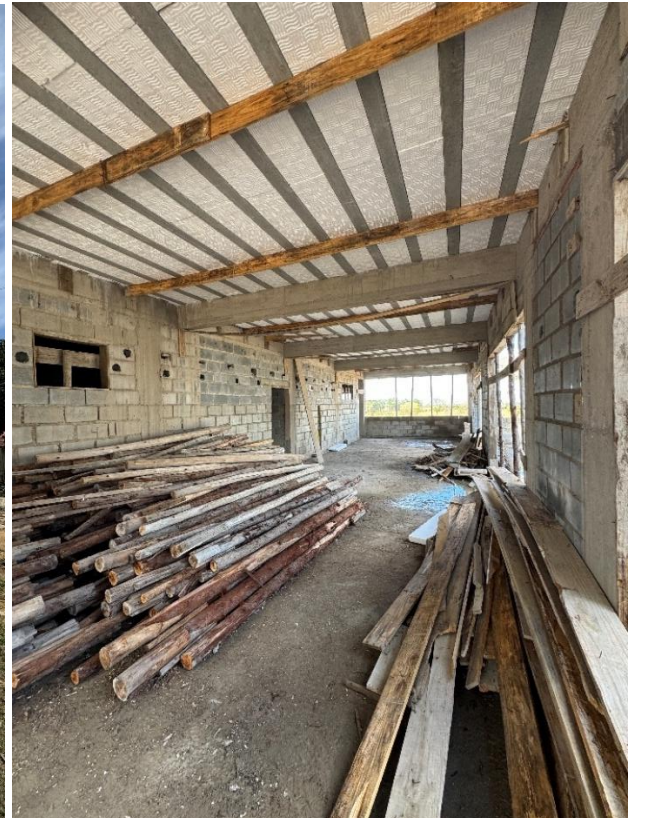
30 de maio de 2025 – pilares e alvenaria



30 de junho de 2025 – alvenaria e vigas aéreas



30 de julho de 2025 – laje cobertura



03 de setembro de 2025 – retirada escoras



15 de outubro de 2025 – início reboco



07 de novembro de 2025 – início reboco interno



23 de dezembro de 2025 – continuação
reboco interno

BLOCO 2



10 de julho de 2024 – início da fundação



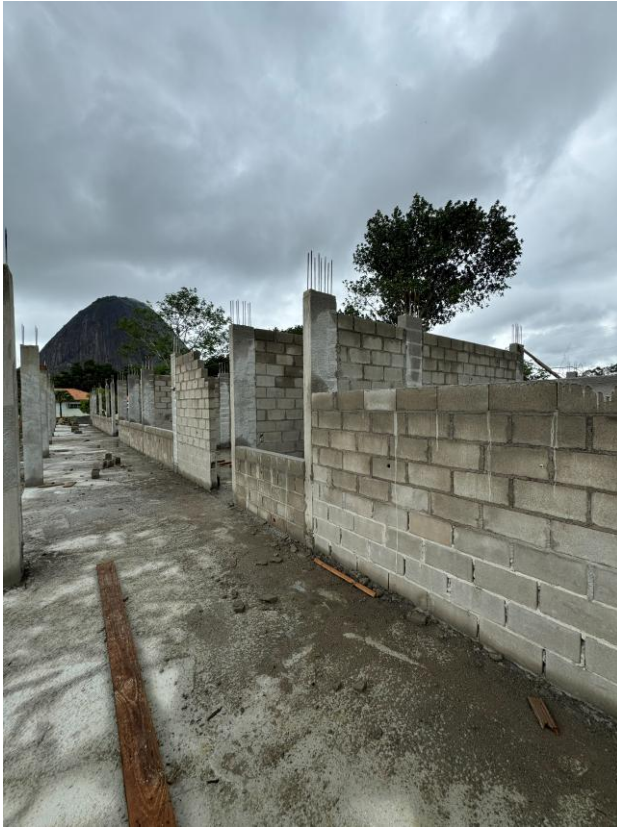
23 de agosto de 2024 – vigas baldrame



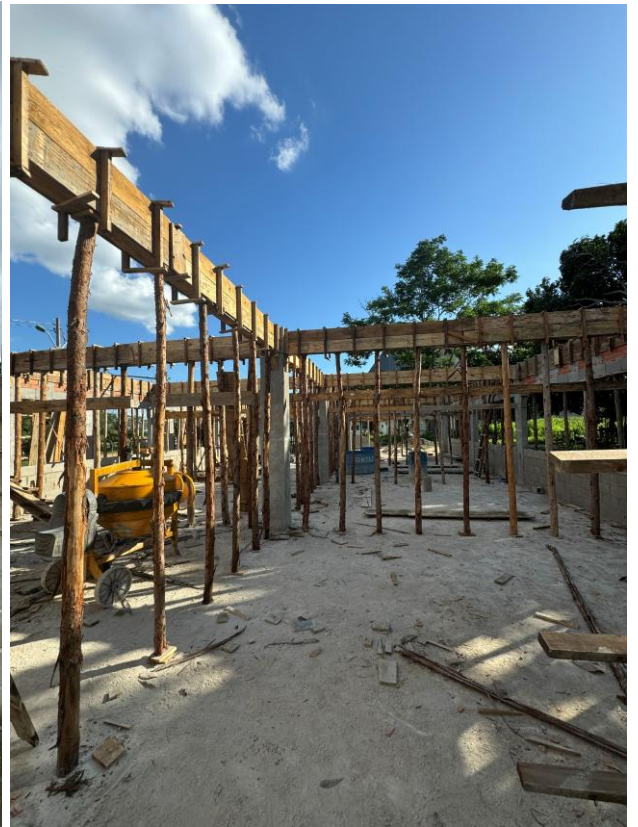
11 de setembro de 2024 – aterro



25 de setembro de 2024 – laje piso



31 de outubro de 2024 – pilares + alvenaria



28 de novembro de 2024 – vigas aéreas



20 de dezembro de 2024 – concretagem laje



31 de março de 2025 – chapisco



25 de abril de 2025 – reboco interno



07 de maio de 2025 – instalação de marcos



30 de maio de 2025 – reboco externo



30 de julho de 2025 – passeio



03 de setembro de 2025 – estrutura da cobertura



15 de outubro de 2025 – contrapiso



07 de novembro de 2025 – início emassamento e finalizando assentamento telhas cerâmicas





01/23 de dezembro de 2025 – emassamento externo e assentamento revestimento



02 de fevereiro de 2026 – granilite



20 de fevereiro de 2026 – forro PVC, pintura e peitorils

BLOCO 3



25 de março de 2024 – início da fundação



25 de abril de 2024 – execução vigas baldrame



10 de maio de 2024 – aterro



06 de junho de 2024 – laje piso e pilares



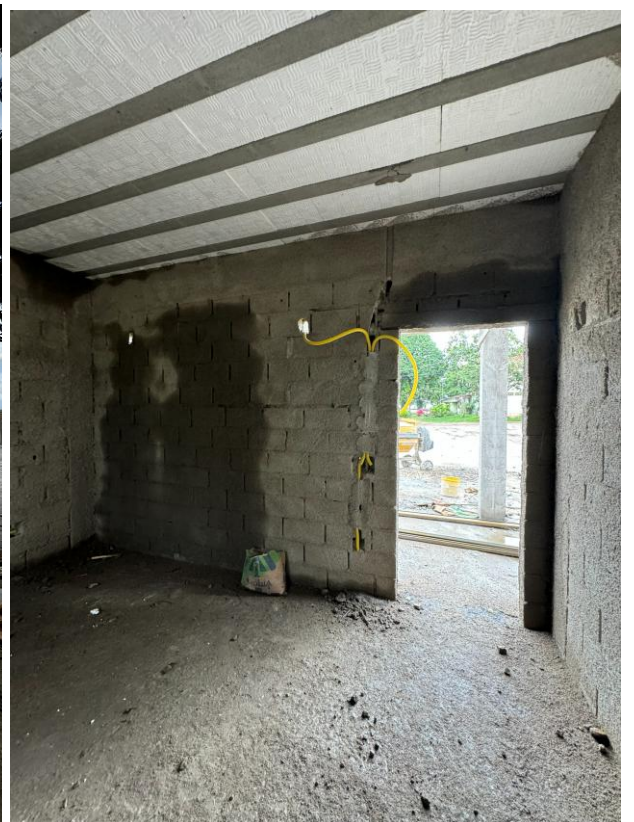
10 de julho de 2024 – alvenaria



23 de agosto de 2024 – laje cobertura



25 de setembro de 2024 – tempo de cura laje



31 de outubro de 2024 – chapisco + instalação mangueiras corrugadas.



20 de janeiro de 2025 – reboco interno



04 de fevereiro de 2025 – início estrutura do telhado



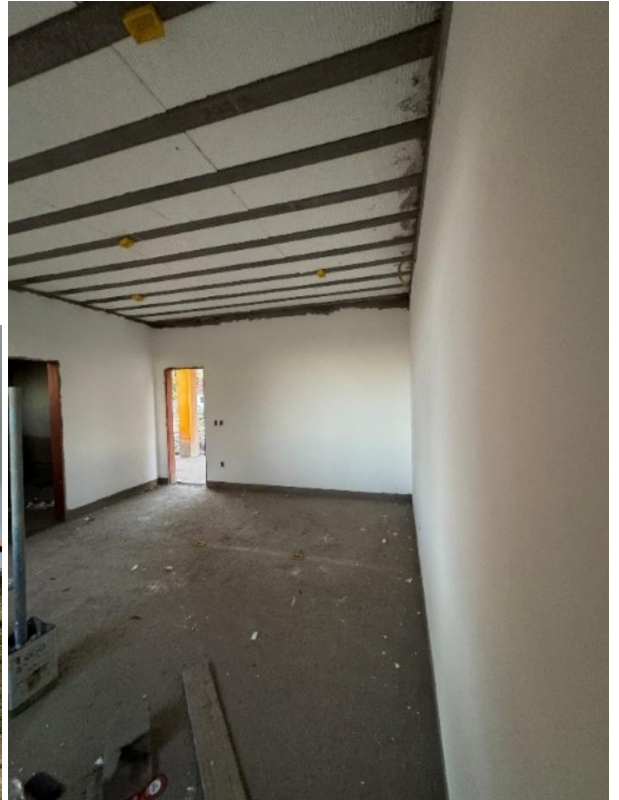
31 de março de 2025 – reboco externo e cobertura



10 de abril de 2025 – contrapiso e cobertura



30 de maio de 2025 – instalação das telhas cerâmicas



30 de junho de 2025 – início emassamento



30 de junho de 2025 – início hidráulica



30 de julho de 2025 – selador e passeio



03 de setembro de 2025 – revestimentos, passagem cabeamentos e instalação do forro PVC



15 de outubro de 2025 – início assentamento do do piso



07 de novembro de 2025- 1ª demão pintura



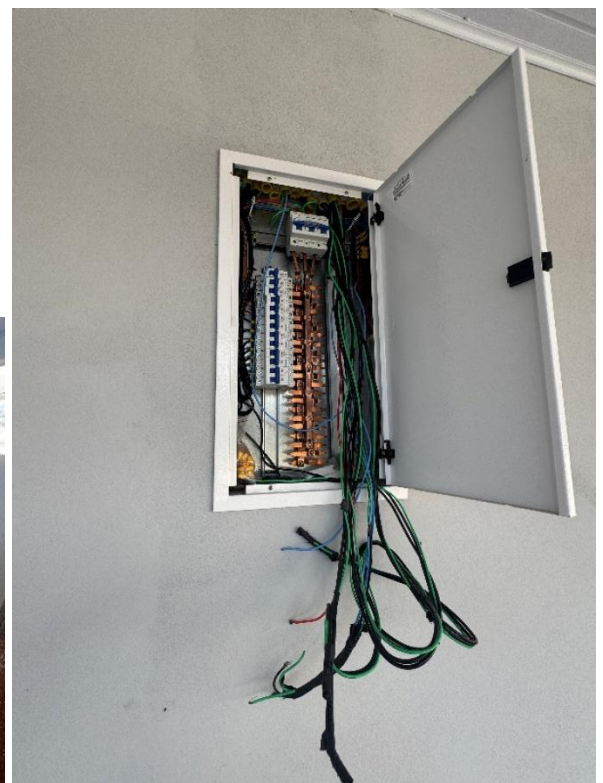
23 de dezembro de 2025 – assentamento piso



02 de fevereiro de 2026 – esquadrias



02 de fevereiro de 2025 – início instalação de divisórias e bancadas e, disjuntores.





20 de fevereiro de 2026 – bacias sanitárias

BLOCO 4



11 de abril de 2024 – início da fundação



10 de maio de 2024 – vigas baldrames



06 de junho de 2024 – aterro



10 de julho de 2024 – laje piso + pilares



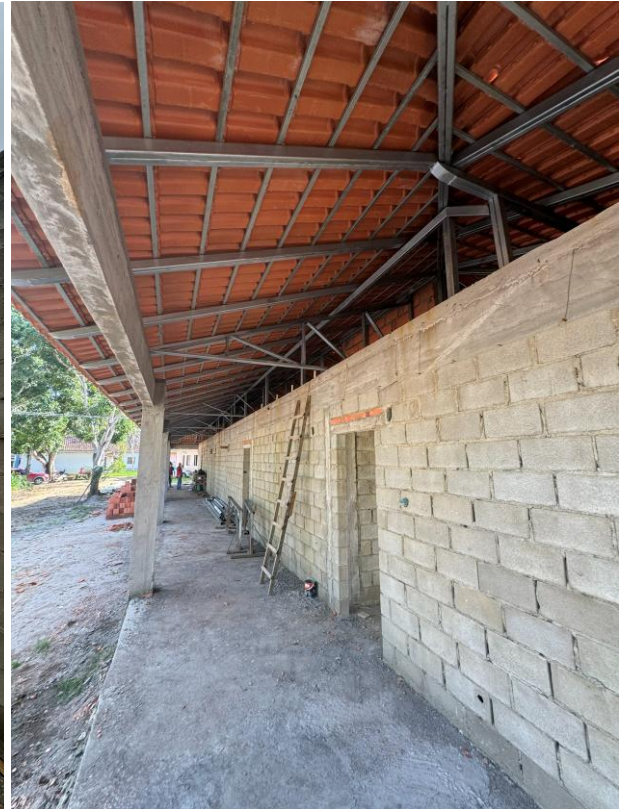
23 de agosto de 2024 – alvenaria e vigas aéreas



09 de setembro de 2024 – laje cobertura



31 de outubro de 2024 – início telhado



28 de novembro de 2024 – cobertura



15 de janeiro de 2025 – reboco interno



04 de fevereiro de 2025 – reboco externo



31 de março de 2025 – finalização reboco



10 de abril de 2025 – contrapiso
E continuação em maio de 2025



30 de junho de 2025 – início do passeio



30 de julho de 2025 – selador, elétrica + estrutura
forro



15 de outubro de 2025 – início assentamento piso e primeira demão de pintura.



07 de novembro de 2025 – início assentamento de revestimento e hidráulica.



01 de dezembro de 2025 – início sistema de Fossa/filtro/sumidouro



02 de fevereiro de 2026 – instalação disjuntores e pintura



20 de fevereiro de 2026 – portas, soleiras