

Estudo Técnico Preliminar 49/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 016/2024

2. Descrição da necessidade

Elaboração de projeto de adequação e reforma de imóveis do Core-SP no estado de São Paulo, abrangendo a elaboração de projetos completos e detalhados (projetos básicos e executivos, incluindo: hidráulica, elétrica, infra de rede e alvenaria, climatização (ar condicionado), de interiores, se necessários) (com Especificações designer Técnicas, Planilhas de Quantitativos e Custos, Planilhas de Composição de Custos Unitários de Serviços e Cronograma Físico-financeiro), necessários para fase anterior à licitação da obra, conforme art. 18, inciso II da Lei n.º 14.133/2021. Sendo responsável por acompanhar e fiscalizar a obra durante a fase de execução.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenadora Administrativa	Merielen Silva Brito dos Santos

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

- 4.1. A Contratada disponibilizará mão de obra, instrumentos, peças e acessórios necessários para a perfeita execução dos serviços
- 4.2. A Contratada só iniciará a execução dos serviços solicitados após a autorização da Contratante
- 4.3. Prazo para Execução:

4.3.1. Os serviços de elaboração dos projetos de reforma, deverão ser iniciados em até 10 (dez) dias, após a emissão da Ordem de Serviço, e, concluídos no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos.

4.4. Os projetos deverão observar a otimização de energia, a utilização de materiais com origem de reciclagem ou de fontes menos poluentes, ventilação natural, sistema de energia eficiente, e tudo o que envolva o termo ECOLOGICAMENTE CORRETO.

4.5. Os projetos deverão ser elaborados de acordo com as leis, decretos, regulamentos, portarias e normas federais, estaduais/distritais e municipais direta ou indiretamente aplicáveis a obras públicas, e em conformidade com as normas técnicas devidas. Os projetos deverão atender às normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), conforme Lei nº 4.150/62.

4.6. Para cada documento produzido (Plantas, Caderno de Encargos, Planilha Orçamentária, Cronograma) deverão ser apresentados, pelo menos, duas (2) versões parciais, em vias impressas e digitais (em arquivos editáveis), que deverão ser formalmente aprovadas pela Contratada, antes da apresentação da versão final.

4.7. A versão final dos documentos (Plantas, Caderno de Encargos, Planilha Orçamentária, Cronograma) deverá ser apresentada em pasta própria, contendo, pelo menos, uma via impressa de cada documento e uma mídia óptica, contendo as versões digitais dos documentos (em arquivos editáveis).

4.8. Se houver necessidade, a Contratada deverá produzir, a suas próprias expensas, os jogos de plantas, bem com outros documentos que se fizerem necessários para a aprovação dos projetos junto aos órgãos públicos e concessionárias.

4.8.1. Plantas:

4.8.1.1. Plantas Baixas: plantas gerais, planta de Cobertura;

4.8.1.2. Cortes longitudinais e transversais;

4.8.1.3. Fachadas laterais e frontais;

4.8.1.4. Maquete Eletrônica;

4.8.1.5. Demolições;

4.8.1.6. Listas de Materiais;

4.8.1.7. Detalhes construtivos.

4.8.2. Projetos de Instalações Elétricas:

4.8.2.1 Projetos de infraestruturas de redes;

4.8.2.1 Planta Baixa de instalações elétricas e infraestruturas de redes

4.8.2.2. Plantas de Diagramas unifilares;

4.8.2.3. Plantas de Quadros e detalhes;

4.8.2.4. Listas de Materiais;

4.8.2.5. Memória de Cálculo.

4.8.3. Projeto de Instalações de Sanitárias:

4.8.3.1. Plantas de Esquema geral;

4.8.3.2. Plantas de Detalhes de Esgoto;

4.8.3.3. Plantas de Climatização (ar condicionado);

4.8.3.4. Plantas de *designer* de interiores;

4.8.3.3. Memorial Descritivo e de Cálculo.

4.8.4. Projeto de Instalações Hidráulicas:

4.8.4.1. Plantas de Esquema geral;

4.8.4.2. Plantas de Detalhes isométricos;

4.8.4.3. Plantas de Perfil.

4.8.5. Orçamento Sintético:

4.8.5.1. Orçamento Sintético Global;

4.8.5.2. Especificações Técnicas, detalhando todas as etapas da construção;

4.8.5.3. Cronograma Físico-Financeiro com gráfico de Gantt de execução dos serviços.

4.9. Todos os projetos deverão ser acompanhados da memória de cálculo, em papel A4, assinadas pelos seus autores.

4.10. Todos os serviços deverão ser entregues gravados em pendrive, sendo cada projeto separado, em arquivos DWG e no formato BIM com textos em formato Word e excel.

4.11. Na leitura será sempre levada em conta que todos os projetos deverão obedecer às recomendações contidas nas Normas Técnicas da ABNT que regem o assunto.

4.12. Conforme explica o Manual de Obras e Serviços de Engenharia da AGU, o cronograma físico-financeiro consiste na divisão da obra ou serviço de engenharia em fases que deverão ser executadas sequencialmente, onde cada uma delas prevê as atividades que serão realizadas e os respectivos prazos de execução, ao final das quais a Administração deverá verificar o devido cumprimento em comparação com as especificações dos projetos básico/executivo e atestar as condições daquilo que foi entregue pela contratada a fim de determinar as correções devidas pelo executor da obra ou comunicar ao setor financeiro competente a possibilidade de deflagração dos procedimentos pertinentes ao pagamento da etapa cumprida.

4.13. O orçamento da obra ou serviço de engenharia deve adotar custos unitários menores ou iguais aos custos unitários de referência do SINAPI, para todos os itens relacionados à construção civil (art. 3º do Decreto nº 7.983, de 2013).

4.14. A contratação de obras e serviços de engenharia deverá observar a inclusão de critérios e práticas de sustentabilidade socioambiental e de acessibilidade previstos na lei.

4.15. A inserção da sustentabilidade em obras e serviços de engenharia pode ocorrer em: aspectos técnicos constantes do projeto básico/termo de referência ou do projeto executivo. Nos aspectos técnicos, há orientações no Manual Projeto de Edifícios Públicos Sustentáveis: uma abordagem cultural, econômica, ambiental e arquitetônica, publicação do Senado Federal/Rede Legislativo Sustentável (2ª, edição, Senado Federal, 2019), disponível neste link: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/562746> e observância da legislação e normas brasileiras.

4.16. Neste aspecto, consulte o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, disponível neste link: <https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/consultoria-geral-da-uniao-1/modelos-de-convenios-licitacoes-e-contratos/modelos-de-licitacoes-e-contratos/licitacoes-sustentaveis>.

4.17. Vistoria técnica presencial para verificação da situação atual de cada imóvel.

4.18. Projetos modelados em BIM.

4.19. Os serviços serão acompanhados por meio de reuniões periódicas entre a CONTRATADA e o fiscal do contrato e seus eventuais prepostos.

4.19.1. As reuniões ocorrerão a critério da fiscalização do Contrato e serão realizadas na Sede do Core-SP, em São Paulo - SP, quando não for possível por meio de solução de comunicação à distância – internet, em quantidade e periodicidade a serem definidas em função das necessidades demandadas ao longo dos trabalhos.

4.20. Por ocasião da assinatura do contrato, a CONTRATADA deverá designar um representante, que ficará encarregado da coordenação desde o início da execução do objeto.

4.21. O objeto será executado com as edificações em uso, sendo de exclusiva responsabilidade da CONTRATADA desenvolver as atividades respeitando o expediente dos setores ali instalados e as normas do município e condominiais, se for o caso.

4.21.1. Desta forma, somente poderão ser executados serviços que originem ruídos ou transtornos a circulação e a segurança dos usuários e/ou vizinhos da edificação, em horários extraordinários previamente agendados.

4.22. A contratada será responsável por acompanhar e fiscalizar a reforma / obra da futura licitação nos termos da Lei 14.133/2021 e legislação aplicável, que será pormenorizada no Termo de Referência.

5. Levantamento de Mercado

5.1. O orçamento estimativo do presente ETP foi elaborado de forma preliminar, para subsidiar a definição da melhor alternativa (solução) em termos de custo-benefício. (Acórdão nº 2273/2024 - TCU)

5.1.1. Em consequência, considerando a especificidade do serviço, foi consultado o mercado, conforme consta no Anexo - Relatório de Cotação.

5.2. Conforme levantamento de mercado realizado através de consulta a empresas de Arquitetura e/ou Engenharia que atuam na cidade de São Paulo/SP, concluiu-se que as atividades de *elaboração de projeto de adequação e reforma de imóveis do Core-SP no estado de São Paulo, abrangendo a elaboração de projetos completos e detalhados (projetos básicos e executivos, incluindo: hidráulica, elétrica, infra de rede e alvenaria, climatização (ar condicionado), de interiores, se necessários) (com Especificações designer Técnicas, Planilhas de Quantitativos e Custos, Planilhas de Composição de Custos Unitários de Serviços e Cronograma Físico-financeiro), necessários para fase anterior à licitação da obra, conforme art. 18, inciso II da Lei n.º 14.133/2021. Sendo responsável por acompanhar e fiscalizar a obra durante a fase de execução, pode ser contratada das seguintes formas:*

Solução 01 - Terceirização

Vantagens:

1. **Especialização e Experiência:** Empresas terceirizadas podem ter mais experiência em projetos semelhantes, trazendo conhecimento especializado.
2. **Flexibilidade:** Contratos podem ser ajustados conforme necessário, sem a necessidade de comprometer-se a longo prazo.
3. **Redução de Custos Fixos:** Não há necessidade de pagar benefícios ou outras despesas associadas a funcionários permanentes.
4. **Escalabilidade:** Facilita o aumento ou redução da equipe conforme a demanda do projeto.
5. **Foco na atividade fim:** Permite que a organização se concentre em suas atividades principais, deixando a execução do projeto para especialistas.

Desvantagens:

1. **Menor Controle:** Pode ser mais difícil garantir a qualidade e o cumprimento dos prazos, uma vez que o controle é limitado.
2. **Confidencialidade:** Pode haver riscos adicionais de vazamento de informações confidenciais.
3. **Custo Inicial:** Empresas terceirizadas podem cobrar mais pelo serviço devido à especialização.
4. **Relacionamento:** Pode levar tempo para construir uma boa relação de trabalho com a empresa terceirizada.

Solução 02 - Contratar um Funcionário**Vantagens:**

1. **Controle:** Maior controle sobre o trabalho e a capacidade de gerenciar diretamente a qualidade e os prazos.
2. **Engajamento:** Funcionários permanentes podem estar mais alinhados com os objetivos e valores da organização.
3. **Confidencialidade:** Menor risco de vazamento de informações sensíveis.
4. **Continuidade:** Conhecimento acumulado e experiência permanecem na organização após a conclusão do projeto.

Desvantagens:

1. **Custos Fixos:** Salários, benefícios e outras despesas associadas aos funcionários permanentes podem ser altos.
2. **Treinamento e Desenvolvimento:** Pode ser necessário investir tempo e recursos no treinamento e desenvolvimento dos funcionários.
3. **Flexibilidade:** Menor flexibilidade para ajustar o tamanho da equipe conforme necessário.

4. **Compromisso a Longo Prazo:** Contratação de um funcionário pode resultar em um compromisso de longo prazo, mesmo após a conclusão do projeto.
5. **Abertura de concurso publico:** Demanda prazo maior e mais burocrático.

Solução escolhida: Solução 01

Considerando os modais disponíveis no mercado, optamos pela escolha da solução 01 pois a tercerização, sendo a contratação por demanda permite que o Core-SP ajuste os serviços conforme a necessidade real, evitando ociosidade e desperdício de recursos. Os custos são proporcionais ao trabalho efetivamente realizado, o que é vantajoso em projetos com flutuações na demanda.

A contratação por demanda oferece flexibilidade, acesso a especialistas e otimização de custos, tornando-a uma escolha estratégica para o Core-SP, que preza pela eficiência e qualidade nos serviços de engenharia/arquitetura.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A descrição da solução é a contratação de empresa para prestação de serviço de elaboração de projeto de reforma, com o acompanhamento e a fiscalização da obra, para reforma e adequação de imóvel do Core-SP, que abrangerá futuro espaço destinado às atividades do Conselho.

6.2. O imóvel necessita de intervenção como reparos e adaptações na sua estrutura para que possa atender segura e satisfatoriamente as suas necessidades operacionais e finalísticas.

6.3. Tal reforma abrangerá a elaboração de projetos completos e detalhados (projetos básicos e executivos, incluindo: hidráulica, elétrica, infra de rede e alvenaria) (com Especificações Técnicas, Planilhas de Quantitativos e Custos, Planilhas de Composição de Custos Unitários de Serviços e Cronograma Físico-financeiro), necessários para fase anterior à Licitação da obra, conforme art. 18, inciso II da Lei n.º 14.133/2021.

6.4. Trata-se de serviço comum de engenharia e arquitetura, a ser contratado mediante licitação, na modalidade Pregão Eletrônico.

6.5. Os serviços a serem contratados enquadram-se nos pressupostos do Decreto nº 9.507, de 21 de setembro de 2018, não se constituindo em quaisquer das atividades, previstas no art. 3º do aludido decreto, cuja execução indireta é vedada.

6.6. O contrato será como **serviços não contínuos ou contratados por escopo** que são aqueles que impõem ao contratado o dever de realizar a prestação de um serviço específico em período predeterminado, podendo ser prorrogado, desde que justificadamente, pelo prazo necessário à conclusão do objeto (Art. 6º, XVII da Lei 14.133/2021).

6.6.1. Havendo necessidade justificada e aceita pelo contratante este contrato poderá ser prorrogado na forma da Lei.

6.7. O regime de execução do contrato será o de empreitada por menor preço global.

6.8. A execução do contrato não gerará vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

6.9. Da exigência de de capacidade técnica:

6.9.1. Certidão de Registro da PESSOA JURÍDICA que indique estar habilitada a exercer as suas atividades, expedida pelo conselho profissional competente do estado em que possui registro.

6.9.2. Certidão de Registro da PESSOA FÍSICA onde conste o profissional indicado como responsável técnico habilitado a exercer as suas atividades, expedida pelo conselho profissional competente do Estado em que possui registro.

6.10. Para o correto dimensionamento e elaboração de sua proposta, o licitante poderá realizar vistoria nas instalações do local de execução dos serviços e nos locais indicados pela contratante, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda à sexta-feira, das 9:00 horas às 16:00 horas, devendo o agendamento ser efetuado previamente junto ao setor de planejamento.

6.11. A não realização da vistoria, quando facultativa, não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo a licitante vencedora assumir os ônus dos serviços decorrentes.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Detalhamento das Áreas a Serem Reformadas:

Lote 1: São Paulo - Sede

- Térreo: 227,22 m²
- 5º andar: 324,60 m²
- 6º andar: 324,60 m²
- 9º andar: 324,60 m²
- 10º andar: 324,60 m²

Lote 2: Escritório Seccional de Araçatuba

- Condomínio Edifício Vidal Araçatuba (2º andar - Salas 21 e 22): 58,00 m²

Lote 3: Escritório Seccional de Rio Claro

- Condomínio Edifício Comercial São Lucas (4º andar - Sala 41): 62,10 m²

Cálculo da Área Total:

- **Área Total em São Paulo:** $227,22 + 324,60 + 324,60 + 324,60 + 324,60 = 1.525,62$ $227,22 + 324,60 + 324,60 + 324,60 + 324,60 = 1.525,62 \text{ m}^2$
- **Área em Araçatuba:** $58,00$ $58,00 \text{ m}^2$
- **Área em Rio Claro:** $62,10$ $62,10 \text{ m}^2$

Área Total a Ser Reformada:

$$1.525,62 + 58,00 + 62,10 = 1.645,72$$
$$1.525,62 + 58,00 + 62,10 = 1.645,72 \text{ m}^2$$

Portanto, a área total que será reformada é **1.645,72 metros quadrados**.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 178.251,66

8.1. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 178.251,66 (cento e setenta e oito mil, duzentos e cinquenta e um reais e sessenta e seis centavos)** conforme no Anexo - Relatório de Cotação.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. A divisão do certame (divisão da pretensão contratual), que apresenta a aglutinação de itens em grupos, tem como finalidade assegurar que o autor dos projetos seja responsável por acompanhar e fiscalizar a obra correspondente. O objetivo é aprimorar a gestão contratual, mitigando erros entre o projeto e a execução, e permitindo ajustes e correções durante a fase de execução da obra.

9.2. A contratada será responsável por acompanhar e fiscalizar a obra, devendo emitir a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), cujas despesas serão de sua responsabilidade.

9.2.1. A quantidade de 12 (doze) meses, nos itens de acompanhamento e fiscalização, trata-se de uma estimativa, sendo que poderá variar conforme a execução de cada obra.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. As contratações que guardam relação/afinidade com o objeto da compra/contratação pretendida, são as contratações futuras (inciso VIII, art. 7º, IN 40/2020) que em síntese compreendem as obras / reformas dos respectivos imóveis, bem como a respectiva manutenção.

10.2. Os projetos são necessários para fase anterior à licitação da obra, conforme art.18, inciso II da Lei n.º 14.133/2021, bem como para subsidiar e orientar manutenções.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. Os projetos estão previstos no Plano de Contratações Anual 2025, conforme detalhamento a seguir:

ID PCA no PNCP: <https://pncp.gov.br/app/pca/60746179000152/2025/1>

Data de publicação no PNCP: 23/12/2024

Id do item no PCA: 668 e 669

Classe/Grupo: 545 - TIPOS ESPECIAIS DE SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO

Identificador da Futura Contratação: 926753-94/2025

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A reforma propiciará ao Core-SP melhor adequação das suas instalações às demandas presentes do Conselho.

12.2. Tal contratação possibilitará contribuir com o bem-estar dos funcionários e melhorar na dinâmica do imóvel para as atividades meio e finalísticas do Core-SP.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Não se aplica.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Com base no Art. 225º da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e Art. 4º do Decreto nº 7.746, de 5 de junho de 2012, são diretrizes gerais de sustentabilidade observadas neste estudo:

I – menor impacto sobre recursos naturais como flora, fauna, ar, solo e água;

III – maior eficiência na utilização de recursos naturais como água e energia;

VI – uso de inovações que reduzam a pressão sobre recursos naturais; e

VII – origem ambientalmente regular dos recursos naturais utilizados nos bens, serviços e obras.

Somado ao aspecto constitucional, considera-se também o art. 11, inciso IV, da Lei 14.133/2021, que visa promover o desenvolvimento nacional sustentável.

Dessa forma, o projeto deve privilegiar produtos e materiais que sejam, preferencialmente, acondicionados em embalagem individual adequada, com o menor volume possível, que utilize materiais recicláveis, de forma a garantir a máxima proteção durante o transporte, armazenamento e emprego.

Além disso, devem ser constituídos, no todo ou em parte, por material reciclado, atóxico, biodegradável, conforme ABNT NBR – 15448-1 e 15448-2, observando os requisitos ambientais para a obtenção de certificação do Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – INMETRO - como produtos sustentáveis ou de menor impacto ambiental em relação aos seus similares.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando que o Conselho não possui equipe técnica especializada para elaboração de projetos, memoriais e descritivos, bem como para acompanhamento e fiscalização das reformas / obras.

Considerando que ser imprescindível para a contratação futura da reforma / obra.

Declaro que a contratação é viável e razoável, com base nos elementos colhidos durante os Estudos Preliminares. (inciso XIII, art. 7º, IN 40/2020)

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

Despacho: Demandante

MERIELEN SILVA BRITO DOS SANTOS

Coordenadora Administrativa

Despacho: Planejamento

MAIKE ANDRE MARQUES

Assessor Técnico de Licitações

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - 44396_Cotacao_25-02-12_17-11-05.pdf (1.83 MB)