PREFEITURA DE SÃO PAULO
SUBPREFEITURA CAMPO LIMPO

.

ANEXO 01- ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

CONTRATAÇÃO INTEGRADA DE EMPRESA OU CONSÓRCIO DE ARQUITETURA E/OU ENGENHARIA PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS BÁSICO E EXECUTIVO E EXECUÇÃO DAS OBRAS DA NOVA SEDE ADMINISTRATIVA DA SUBPREFEITURA DO CAMPO LIMPO E GOVERNO LOCAL, COM FORNECIMENTO DE MATERIAIS, EQUIPAMENTOS E MÃO DE OBRA NECESSÁRIOS À ENTREGA FINAL DO OBJETO

SUMÁRIO

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS
    1.1. OBJETO
    1.2. DESCRIÇÃO DAS NECESSIDADES
    1.3. PROCESSO SEI
    1.4. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA
    1.5. PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL E ALINHAMENTO AO PLANEJAMENTO
2. LOCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS
3. ÁREA REQUISITANTE
4. REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO
    4.1. MODALIDADE DA LICITAÇÃO, CRITÉRIO DE JULGAMENTO E REGIME DA CONTRATAÇÃO
    4.2. PRAZOS DE VIGÊNCIA E DE EXECUÇÃO
    4.3. MÃO DE OBRA EMPREGADA E QUALIFICAÇÃO DA CONTRATADA
    4.4. SUBCONTRATAÇÃO
    4.5. GARANTIAS DA CONTRATAÇÃO
5. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES
6. LEVANTAMENTO DE MERCADO
7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E ESCOPO
8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO
9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO
10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES
11. RESULTADOS PRETENDIDOS
12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS
13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS
14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO
15. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1. OBJETO

Trata-se da CONTRATAÇÃO INTEGRADA DE EMPRESA OU CONSÓRCIO DE EMPRESAS DE ARQUITETURA E/OU ENGENHARIA, COM VISTAS À ELABORAÇÃO E AO DESENVOLVIMENTO DOS PROJETOS BÁSICO E EXECUTIVO, À EXECUÇÃO DAS OBRAS DE CONSTRUÇÃO DA NOVA SEDE ADMINISTRATIVA DA SUBPREFEITURA DO CAMPO LIMPO E GOVERNO LOCAL, COM FORNECIMENTO DE MATERIAIS, EQUIPAMENTOS E MÃO DE OBRA NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ENTREGA FINAL DO OBJETO, EM PLENAS CONDIÇÕES DE OPERAÇÃO.

O objeto será detalhado no Anteprojeto, no Memorial Descritivo, no Programa de Necessidades, na Matriz de Riscos, no Edital e nos demais anexos técnicos, observando-se a Lei Federal nº 14.133/2021, o Decreto Municipal nº 62.100/2022 e as demais normas aplicáveis.

1.2. DESCRIÇÃO DAS NECESSIDADES

A Subprefeitura do Campo Limpo necessita de edificação pública própria, adequada, moderna, acessível e funcional para concentrar suas atividades administrativas e os serviços de atendimento ao público. Atualmente, coordenadorias e serviços públicos encontram-se dispersos em imóveis alugados, circunstância que eleva custos operacionais, dificulta a integração entre equipes e impõe deslocamentos adicionais aos usuários.

A nova sede deverá promover a integração dos serviços públicos em um único equipamento, melhorar a coordenação entre unidades administrativas, ampliar a eficiência dos fluxos internos e oferecer condições adequadas de atendimento aos munícipes e de trabalho aos servidores.

A solução deverá incorporar requisitos de acessibilidade universal, segurança, durabilidade, flexibilidade de uso, sustentabilidade e eficiência energética, com adoção de sistemas de baixo consumo, aproveitamento de recursos naturais e soluções que reduzam custos de operação e manutenção ao longo da vida útil da edificação.

O Programa de Necessidades integra o conjunto de documentos técnicos da contratação e estabelece a ocupação mínima de cada nível. A edificação será composta por 5 (cinco) níveis, além de laje técnica de cobertura, com área construída total estimada de 11.661,13 m².

Térreo: acesso principal pela Rua João Bernardo Vieira; Descomplica SP, recepção geral, Protocolo e Controle de Acesso, Conselho Tutelar, auditório para 140 pessoas, auditório/sala de cursos do Descomplica, áreas de atendimento, Defesa Civil e ambientes de apoio às equipes de manutenção e limpeza, conforme Programa de Necessidades.

1º pavimento: DRE, com capacidade para 310 funcionários, contemplando salas de reunião, direção e coordenações, supervisões, CPD, informática, jurídico, almoxarifado, copa e sanitários, devendo as subdivisões ser validadas com a respectiva coordenação.

2º pavimento: Coordenadoria e Supervisão da Saúde, com capacidade para 200 funcionários, observadas as necessidades funcionais e os requisitos técnicos aplicáveis aos ambientes previstos.

3º pavimento: unidades da Subprefeitura do Campo Limpo, compreendendo Gabinete, Comunicação, Supervisões de Habitação e Cultura, Governo Local, CPDU, áreas de atendimento, fiscalização, salas de reunião, cozinha, refeitório e área de descompressão.

4º pavimento: unidades da Subprefeitura do Campo Limpo, compreendendo CAF, SAS, Atendimento CAF, Departamento de Informática, CPD, SUGESP, CPO e respectivas supervisões, além de salas de reunião, licitação e demais áreas de apoio.

Laje técnica de cobertura: destinada aos equipamentos de climatização, sistema fotovoltaico e demais equipamentos técnicos, com acesso em conformidade com as normas de segurança aplicáveis.

Áreas externas: estacionamento para frota oficial, visitantes e vagas reservadas, circulação de pedestres, guarita, cobertura de acesso, paisagismo, gradil de fechamento e calçadas acessíveis, conforme Anteprojeto e Memorial Descritivo.

O detalhamento quantitativo e funcional de cada ambiente será o constante do Programa de Necessidades e dos demais anexos técnicos, que prevalecerão sobre eventuais sínteses constantes deste ETP.

1.3.PROCESSO SEI

6032.2026/0002199-8

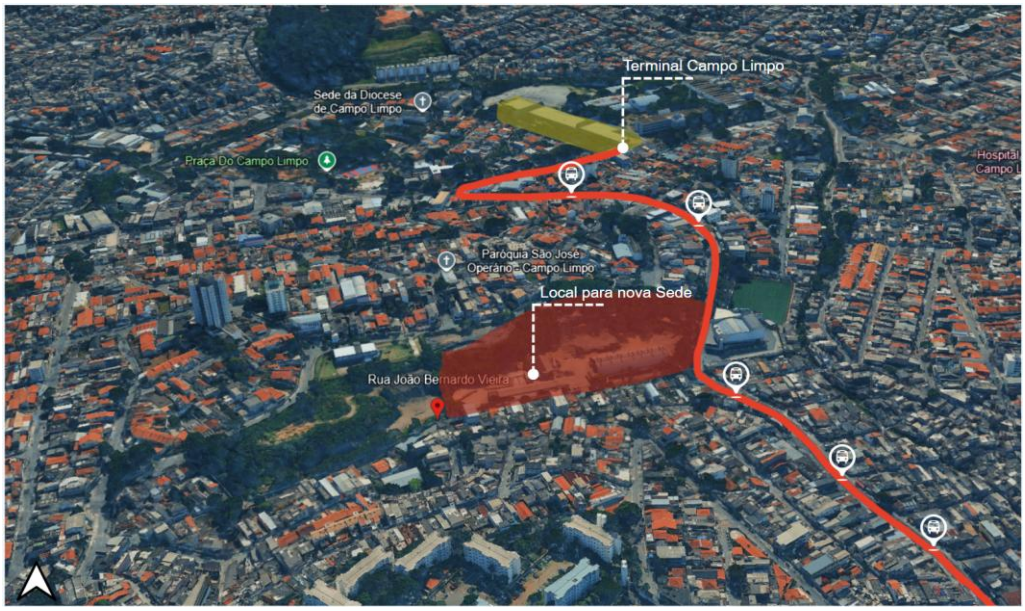
1.4. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA

O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado em conformidade com o art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, com o Decreto Municipal nº 62.100/2022 e com a Instrução Normativa SEGES nº 1/2023, consideradas suas alterações posteriores, além das normas complementares aplicáveis às obras e serviços de engenharia no Município de São Paulo.

1.5. PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL E ALINHAMENTO AO PLANEJAMENTO

A contratação deverá ser compatibilizada com o Plano de Contratações Anual vigente, quando elaborado, e com os instrumentos de planejamento e orçamento aplicáveis. A unidade requisitante deverá registrar nos autos a identificação específica da demanda no PCA, bem como a correspondente adequação orçamentária e o alinhamento aos instrumentos municipais de planejamento pertinentes.

2. LOCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS



Rua João Bernardo Vieira – Jardim Paris – São Paulo – SP CEP: 05794-310

3. ÁREA REQUISITANTE

Coordenadoria de Projetos e Obras/ Supervisão Técnica de Projetos e Obras da Subprefeitura do Campo Limpo.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- Observar integralmente a Lei Federal nº 14.133/2021, o Decreto Municipal nº 62.100/2022, a Instrução Normativa SEGES nº 1/2023, com alterações posteriores, a Portaria SIURB nº 16/2023 e demais normas municipais aplicáveis.

- Atender aos parâmetros do Anteprojeto, do Programa de Necessidades, do Memorial Descritivo, da Matriz de Riscos, do Edital e dos demais documentos da contratação, sem redução dos padrões mínimos de desempenho, qualidade, segurança, durabilidade e funcionalidade.

- Manter registro e responsabilidade técnica perante CAU e/ou CREA, conforme as atribuições profissionais envolvidas, com emissão das ARTs e/ou RRTs pertinentes a projetos, execução, acompanhamento, ensaios e demais atividades técnicas.

- Cumprir a legislação de segurança e saúde no trabalho e as Normas Regulamentadoras vigentes aplicáveis ao objeto, em especial aquelas relacionadas ao gerenciamento de riscos, equipamentos de proteção, eletricidade, construção civil e trabalho em altura.

- Atender às normas técnicas da ABNT, às exigências do Corpo de Bombeiros, às normas das concessionárias, à legislação urbanística e edilícia, às regras de acessibilidade e às demais exigências dos órgãos competentes.

- Adotar materiais, sistemas e equipamentos compatíveis com os requisitos de desempenho, durabilidade, manutenção, sustentabilidade e eficiência energética estabelecidos nos documentos técnicos da contratação.

- Desenvolver, coordenar e compatibilizar os Projetos Básico e Executivo de todas as disciplinas necessárias, respondendo integralmente pelas soluções de sua autoria, pelas interfaces entre sistemas e pela exequibilidade da obra.

- Realizar, às suas expensas e conforme a alocação da Matriz de Riscos, os levantamentos, verificações, ensaios, investigações e detalhamentos complementares necessários ao desenvolvimento das soluções definitivas.

- Elaborar, protocolar e acompanhar os projetos e documentos técnicos perante órgãos públicos, Corpo de Bombeiros e concessionárias, atendendo às exigências até a obtenção das aprovações e documentos necessários, conforme a distribuição de responsabilidades estabelecida no Edital, no Contrato e na Matriz de Riscos.

- Observar a RDC nº 50/ANVISA e demais normas sanitárias exclusivamente nos ambientes e situações em que sejam efetivamente aplicáveis, sem prejuízo das demais normas técnicas específicas.

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA E EQUIPE

As exigências de qualificação técnico-operacional e técnico-profissional deverão guardar pertinência e proporcionalidade com o objeto, restringindo-se às parcelas de maior relevância técnica ou de valor significativo e aos quantitativos legalmente admitidos, de modo a preservar a competitividade do certame.

A comprovação de experiência deverá ocorrer por meio de atestados e das respectivas certidões, ARTs, RRTs ou documentos de acervo técnico cabíveis, emitidos ou registrados pelos conselhos profissionais competentes, conforme a natureza de cada atividade.

Não serão adotadas exigências de tempo mínimo de formação, autenticação cartorial ou condições de local e período de execução sem justificativa técnica e amparo legal específico.

A equipe de projeto deverá contemplar, no mínimo, coordenação técnica por engenheiro e/ou arquiteto, arquitetura, estruturas, instalações elétricas e eletrônicas, instalações mecânicas/climatização e demais disciplinas necessárias ao desenvolvimento integral do objeto, com profissionais legalmente habilitados.

A especialidade estrutural deverá ser compatível com a solução efetivamente desenvolvida, sem vinculação prévia obrigatória a sistema pré-moldado, admitidas as soluções previstas no Memorial Descritivo e tecnicamente justificadas.

A equipe de obra deverá contemplar, no mínimo, coordenação/supervisão geral, responsável por execução civil, responsável pelas instalações elétricas e profissional de segurança do trabalho, sem prejuízo dos demais profissionais exigidos pelas disciplinas e pela legislação.

Os profissionais indicados poderão ser substituídos, mediante aprovação da Administração, por profissionais de experiência equivalente ou superior e legalmente habilitados, preservadas as condições exigidas no Edital.

A futura Contratada deverá apresentar os documentos, cronogramas, relatórios, modelos, memórias, quantitativos e demais entregáveis técnicos em formato físico e/ou digital conforme estabelecido no Edital, observados os padrões de interoperabilidade e gestão documental definidos pela Administração.

BIM E GESTÃO DA INFORMAÇÃO

Todos os projetos deverão ser desenvolvidos em BIM (Building Information Modelling). O LOD/ND 200 constitui patamar mínimo para o desenvolvimento inicial dos modelos, que deverão evoluir para nível de informação e detalhamento compatível com a execução, compatibilização, extração de quantitativos, montagem, comissionamento e registro As Built.

A Contratada deverá apresentar Plano de Execução BIM (BEP), contendo responsabilidades, disciplinas, padrões de modelagem, sistema de coordenadas, procedimentos de compatibilização, detecção de interferências, intercâmbio de arquivos, nomenclatura, controle de versões e entregáveis.

Os modelos BIM deverão permitir a coordenação interdisciplinar, a verificação de interferências, a extração de quantitativos e o gerenciamento das informações do empreendimento durante projeto, execução e entrega.

A utilização do BIM constitui requisito de execução e gestão da informação. Eventuais exigências de experiência BIM para habilitação ou pontuação técnica deverão ser objetivamente justificadas, proporcionais e previstas no Edital.

4.1. MODALIDADE DA LICITAÇÃO, CRITÉRIO DE JULGAMENTO E REGIME DA CONTRATAÇÃO

A modalidade será concorrência, adotada a forma presencial mediante motivação específica e autorização da autoridade competente, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, o Decreto Municipal nº 62.100/2022 e a Portaria SIURB nº 16/2023.

A opção pela forma presencial é motivada pela conjugação de fatores próprios do certame: regime de contratação integrada, julgamento por técnica e preço e necessidade de apresentação e avaliação coordenada de documentação técnica multidisciplinar de elevada complexidade. A Portaria SIURB nº 16/2023 admite a forma presencial, entre outras hipóteses, quando o critério for técnica e preço ou quando o regime for contratação integrada ou semi-integrada.

A sessão pública presencial deverá ser registrada em ata e gravada em áudio e vídeo, com a juntada dos arquivos ao processo administrativo, observadas as demais exigências legais e regulamentares.

O critério de julgamento será técnica e preço, tendo em vista que a qualidade técnica das soluções, da metodologia, da organização da equipe e da abordagem de projeto e execução é relevante para o resultado pretendido em obra especial de engenharia de caráter multidisciplinar.

A ponderação entre técnica e preço e os critérios de pontuação deverão ser objetivos, previamente definidos no Edital e compatíveis com o objeto, respeitado o limite legal aplicável à valoração da proposta técnica.

A avaliação técnica deverá priorizar elementos que efetivamente diferenciem a capacidade de entrega, sem criar barreiras desnecessárias à competição e sem reproduzir requisitos de habilitação como fatores de pontuação de forma desproporcional.

O regime de execução será a contratação integrada, na qual a Contratada será responsável pela elaboração e desenvolvimento dos Projetos Básico e Executivo, pela execução das obras,

fornecimentos, montagem, testes, pré-operação, comissionamento e demais operações necessárias e suficientes à entrega final do objeto.

O preço será global, e a medição e o pagamento deverão ser vinculados a etapas do cronograma físico-financeiro e ao cumprimento de metas de resultado, não se adotando remuneração orientada por preços unitários ou pela simples execução de quantidades isoladas.

A contratação deverá conter Matriz de Riscos com alocação objetiva dos eventos supervenientes, inclusive dos riscos associados às soluções de projeto desenvolvidas pela Contratada.

JUSTIFICATIVA DO REGIME DE CONTRATAÇÃO INTEGRADA

A solução envolve a construção de nova edificação administrativa de aproximadamente 11.661,13 m², com 5 (cinco) níveis, laje técnica e extensa integração entre arquitetura, estruturas, instalações, climatização, segurança contra incêndio, sistemas eletrônicos, transporte vertical, sustentabilidade, urbanização e paisagismo.

A integração entre projeto e execução permite que as decisões de detalhamento, construtibilidade, compatibilização e logística sejam desenvolvidas de forma coordenada por um único responsável contratual, a partir das premissas e requisitos de desempenho fixados pela Administração no Anteprojeto e em seus anexos.

O regime não afasta o dever da Administração de disponibilizar Anteprojeto com os elementos mínimos legalmente exigidos, tampouco transfere à Contratada riscos que tenham sido expressamente alocados à Administração. A Matriz de Riscos deverá integrar obrigatoriamente o Edital e o Contrato.

Após a elaboração do Projeto Básico pela Contratada, o conjunto de desenhos, especificações, memoriais e cronograma físico-financeiro será submetido à aprovação da Administração. Essa aprovação verificará aderência aos parâmetros do Edital e às normas técnicas, mantendo-se a responsabilidade integral da Contratada pelos riscos associados ao Projeto Básico.

As alterações de valor contratual observarão as hipóteses restritas previstas para a contratação integrada, especialmente os eventos de responsabilidade da Administração definidos na Matriz de Riscos, não sendo admitida recomposição decorrente de erros, omissões, incompatibilidades ou escolhas de projeto imputáveis à Contratada.

Diante dessas características, o regime integrado mostra-se tecnicamente compatível com o objeto e com a estratégia de concentrar em um único contrato a responsabilidade pelo desenvolvimento dos projetos e pela execução completa da obra, preservados os controles, aprovações e requisitos de desempenho definidos pela Administração.

4.2. PRAZOS DE VIGÊNCIA E DE EXECUÇÃO

Devido à complexidade da obra, foram identificados os seguintes prazos:

- Prazo de execução do objeto: 20 (vinte) meses, sendo até 4 (quatro) meses para elaboração, compatibilização e aprovação dos Projetos Básico e Executivo e até 16 (dezesseis) meses para execução das obras, sem prejuízo do detalhamento do cronograma e dos marcos de resultado.
- Prazo de vigência contratual: 24 (vinte e quatro) meses, contemplando as atividades administrativas necessárias à mobilização, aprovações, execução, recebimento e encerramento contratual.

4.3. MÃO DE OBRA EMPREGADA E QUALIFICAÇÃO DA CONTRATADA

A Contratada deverá possuir capacidade econômico-financeira, técnico-operacional e técnico-profissional compatíveis com a complexidade e a dimensão do objeto, nos limites e condições a serem definidos no Edital em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

A qualificação técnica deverá demonstrar experiência em serviços de características semelhantes e pertinentes às parcelas de maior relevância técnica ou de valor significativo, evitando exigências que não sejam necessárias à garantia da adequada execução do contrato.

A comprovação técnico-operacional será feita por atestado(s) emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, em nome da licitante, na forma prevista no Edital e na legislação aplicável.

A comprovação técnico-profissional será vinculada aos profissionais responsáveis pelas parcelas relevantes, mediante atestados e acervos técnicos registrados nos conselhos profissionais competentes, conforme as atribuições de cada profissão.

Os quantitativos mínimos eventualmente exigidos deverão ser tecnicamente justificados e observar os limites legais, admitindo-se o somatório de atestados quando permitido pelo Edital e pela legislação.

Equipe técnica de projeto - composição mínima de referência:

- Coordenador técnico geral: engenheiro e/ou arquiteto e urbanista legalmente habilitado;
- Arquiteto e urbanista responsável pela disciplina de arquitetura;
- Profissional habilitado em engenharia estrutural, com experiência compatível com a solução estrutural a ser adotada;
- Profissional habilitado para instalações elétricas e eletrônicas;
- Profissional habilitado para instalações mecânicas, climatização, ventilação e exaustão;
- Profissional(is) habilitado(s) para as demais disciplinas necessárias, inclusive instalações hidrossanitárias, segurança contra incêndio, geotecnia, paisagismo, acessibilidade, sistemas especiais e BIM, conforme o desenvolvimento do objeto.

Equipe técnica de obra - composição mínima de referência:

- Coordenador/Supervisor geral de obra, engenheiro e/ou arquiteto legalmente habilitado;
- Engenheiro civil ou profissional legalmente habilitado para a execução dos serviços civis;
- Engenheiro eletricista ou profissional legalmente habilitado para as instalações elétricas;

- Engenheiro ou Técnico de Segurança do Trabalho, conforme exigências legais e dimensionamento aplicável;
- Demais profissionais necessários às disciplinas efetivamente executadas, de acordo com o cronograma e a legislação profissional.

A documentação de qualificação deverá ser definida no Edital de forma objetiva e proporcional, vedadas exigências de tempo mínimo de formado ou formalidades não previstas em lei que não guardem relação com a capacidade de execução.

A licitante deverá apresentar declaração de disponibilidade dos profissionais indicados e comprovar os vínculos e responsabilidades técnicas na forma admitida pela legislação e pelo Edital.

A substituição de integrante da equipe técnica durante a execução dependerá de aprovação da Administração e somente será admitida por profissional de experiência equivalente ou superior, preservadas as condições de habilitação e pontuação que tenham sido relevantes para a contratação.

A Contratada deverá manter, durante toda a execução, equipe suficiente ao cumprimento dos prazos, da qualidade e dos requisitos de segurança, podendo a fiscalização exigir a recomposição da equipe quando demonstrada insuficiência para o atendimento das obrigações contratuais.

A metodologia BIM e os demais processos digitais deverão ser mantidos durante todo o ciclo do contrato, desde o desenvolvimento dos projetos até o As Built e a entrega das informações necessárias à operação e manutenção.

Os critérios de pontuação da proposta técnica, quando relacionados à experiência da equipe, à metodologia, ao BIM ou a soluções de engenharia, deverão ser distintos e complementares aos requisitos mínimos de habilitação, evitando duplicidade ou restrições desproporcionais.

A futura Contratada responderá pela coordenação entre projetistas, executores, fornecedores e subcontratados e pela compatibilização integral das disciplinas, sem prejuízo da fiscalização e das aprovações da Administração.

As ARTs/RRTs e demais registros de responsabilidade técnica deverão ser apresentados nos momentos previstos no Edital e no Contrato, antes do início das atividades correspondentes.

A exigência de sistemas ou métodos construtivos específicos somente ocorrerá quando expressamente fixada como requisito de desempenho ou solução obrigatória nos documentos técnicos da Administração; nos demais casos, caberá à Contratada desenvolver solução tecnicamente justificável e compatível com os padrões mínimos estabelecidos.

4.4. SUBCONTRATAÇÃO

Considerando a multiplicidade de disciplinas e especialidades, admite-se a subcontratação de parcelas do objeto, limitada a até 30% (trinta por cento) do valor contratual, desde que prevista no Edital, previamente autorizada pela Administração e observadas as restrições legais. A subcontratação não transfere à subcontratada a responsabilidade contratual perante a Administração, permanecendo a

Contratada integralmente responsável pela coordenação, qualidade, prazos, segurança, compatibilização e desempenho do objeto. As parcelas utilizadas para demonstrar qualificação técnica da Contratada e aquelas consideradas essenciais à responsabilidade técnica principal deverão observar as condições específicas estabelecidas no Edital.

4.5. GARANTIAS DA CONTRATAÇÃO

Em razão da complexidade, do valor e dos riscos inerentes ao empreendimento, a contratação deverá prever garantia contratual e seguros compatíveis com o objeto. O percentual, a modalidade, os limites de indenização, as franquias e as coberturas deverão ser definidos no Edital e no Contrato com base na análise de riscos, observados os limites da Lei Federal nº 14.133/2021.

A garantia contratual deverá assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas, inclusive multas, prejuízos e indenizações decorrentes de inadimplemento, na extensão legalmente admitida.

O Seguro de Riscos de Engenharia deverá abranger a execução da obra, instalações e montagens, inclusive danos físicos decorrentes de acidentes e eventos da natureza, pelo período de execução e eventuais extensões formalmente aprovadas.

Deverá ser avaliada a inclusão de cobertura para erros de projeto e de execução, compatível com a responsabilidade da Contratada pela elaboração dos Projetos Básico e Executivo e pela execução das obras.

O Seguro de Responsabilidade Civil Geral e Cruzada deverá contemplar danos materiais e/ou corporais involuntariamente causados a terceiros em decorrência da execução dos serviços, inclusive despesas de defesa quando cobertas pela apólice.

Deverão ser avaliadas coberturas específicas para propriedades circunvizinhas, bens de terceiros sob guarda, custódia ou controle, canteiro de obras e demais exposições identificadas na Matriz de Riscos.

A cobertura de Responsabilidade Civil do Empregador deverá considerar acidentes relacionados às atividades da obra e demais situações cobertas pela apólice, sem prejuízo das obrigações trabalhistas, previdenciárias e de segurança do trabalho da Contratada.

A cobertura de manutenção ampla deverá alcançar danos físicos acidentais ocorridos durante intervenções realizadas pela Contratada para cumprimento de obrigações de correção, manutenção ou garantia, nos termos e períodos definidos no Contrato.

Poderão ser previstas coberturas para despesas extraordinárias necessárias à contenção e reparação de sinistros, inclusive serviços emergenciais, trabalho em horários especiais e meios adicionais de transporte, conforme análise de risco.

Poderão ser previstas coberturas para tumultos, greves e eventos correlatos, quando tecnicamente justificadas.

Poderá ser prevista cobertura para remoção e desentulho decorrentes de sinistro coberto.

Poderá ser prevista cobertura para salvamento e contenção de sinistros, destinada às providências emergenciais necessárias à redução de danos.

A inclusão de danos morais e demais coberturas de responsabilidade civil deverá ser dimensionada de acordo com os riscos identificados, evitando-se limites arbitrários sem memória de cálculo ou justificativa técnica.

5. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE

Estima-se a construção de edificação administrativa com área construída total de 11.661,13 m², distribuída em 5 (cinco) níveis, além de laje técnica de cobertura, incluindo todos os sistemas, instalações, equipamentos, urbanização e áreas externas necessários ao atendimento integral do Programa de Necessidades e à entrada em operação da nova sede.

Os quantitativos detalhados serão consolidados no orçamento estimativo e nas memórias de cálculo a partir do Anteprojeto e dos levantamentos disponíveis. Na contratação integrada, os dimensionamentos definitivos decorrentes do desenvolvimento dos Projetos Básico e Executivo serão de responsabilidade da Contratada, observada a Matriz de Riscos e sem alteração dos requisitos mínimos de desempenho e do Programa de Necessidades.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado considerou referências de contratações públicas de edificações de porte e complexidade comparáveis, bem como a análise das alternativas de regime de execução previstas na Lei Federal nº 14.133/2021. As referências de preços apresentadas a seguir constituem subsídio paramétrico e devem ser interpretadas com cautela, em razão das diferenças de tipologia, localização, data-base, regime de execução, nível de projeto e escopo de cada empreendimento.

PLANILHA DE ORÇAMENTO RESUMO TOTAL PARAMETRIZADO								
ANO DA LICITAÇÃO	CIDADE	OBJETO	NUMERO DA CONCORRENCIA/ PROCESSO	CONTRATANTE	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR TOTAL DA LICITAÇÃO	VALOR DE CORREÇÃO EXTRAÍDO DA MATRIZ DE RISCO	VALOR POR M² ACRESCIDO DO VALOR DE CORREÇÃO DA MATRIZ DE RISCO
2025	São Paulo	Contrução e empresa especializada para elaboração dos projetos executivos, complementares de engenharia e a execução integral das obras de construção da nova sede do CREA-SP, a ser implantado no município de São Paulo - SP, no bairro Barra Funda, em terreno de 2.500m².	Concorrência n° 90004/2025	Crea - SP	21646,42	R$ 166.000.000,00	VALOR DE CORREÇÃO EXTRAÍDO DA MATRIZ DE RISCO, QUANTIFICADA PELO MÉTODO ISRAM, CHEGANDO A UM VALOR DE 18,13%, APLICADO AOS ORÇAMENTOS ESTIMATIVOS	
2025	São Paulo	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA E OU CONSÓRCIO DE EMPRESAS DE ARQUITETURA OU ENGENHARIA PARA EXECUÇÃO DE PROJETOS EXECUTIVOS E EXECUÇÃO DE OBRAS PARA A NOVA UNIDADE EDUCACIONAL: CEU CACHOEIRINHA - LOTE 2	Processo adm.:7910.2025/0000 577-5	SP-OBRAS	12510,05	R$ 104.670.430,70		R$ 9.883,83
2025	São Paulo	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA E OU CONSÓRCIO DE EMPRESAS DE ARQUITETURA OU ENGENHARIA PARA EXECUÇÃO DE PROJETOS EXECUTIVOS E EXECUÇÃO DE OBRAS PARA A NOVA UNIDADE EDUCACIONAL: CEU CIDADE TIRADENTES/ VILA YOLANDA	Processo adm.:7910.2025/0000 577-5	SP-OBRAS	12510,05	R$ 106.094.970,98		R$ 10.018,34
2025	São Paulo	Contratação de empresa especializada em engenharia para execução de obras de construção de nova sede da subprefeitura de Itaquera - Itaquera, são Paulo – SP.	Concorrência n° 90002/SUIB-IQ/2025 - Processo adm: 6041.2025/0003378-0	Subprefeitura do Itaquera	8491,57	R$ 57.000.000,00		R$ 7.929,52
2026	São Paulo	CONTRATAÇÃO INTEGRADA DE EMPRESA OU CONSÓRCIO DE ARQUITETURA E/OU ENGENHARIA PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS BÁSICO E EXECUTIVO, BEM COMO PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE CONSTRUÇÃO DA NOVA SEDE ADMINISTRATIVA DA SUBPREFEITURA E DO GOVERNO LOCAL, COM FORNECIMENTO DE MATERIAIS, EQUIPAMENTOS E MÃO DE OBRA NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ENTREGA FINAL DO OBJETO,	Processo adm: 6039.2026/0001052-8	Subprefeitura do Ipiranga	9454,73	R$ 75.890.479,60		R$ 9.481,97
							MÉDIA GERAL DO M² OBTIDO	R$ 9.328,42

Para a definição da solução de contratação foram consideradas, em síntese, as seguintes alternativas:

a) CONTRATAÇÃO TRADICIONAL COM PROJETO BÁSICO ELABORADO PELA ADMINISTRAÇÃO

Nessa alternativa, a Administração conclui previamente o Projeto Básico e licita a execução da obra em regime compatível. A solução oferece maior definição prévia das soluções, porém exige contratação ou desenvolvimento anterior de projeto em nível suficiente e cria interface contratual entre projetistas e executores quando realizados por agentes distintos.

Para o presente empreendimento, essa alternativa demandaria etapa prévia adicional de desenvolvimento do Projeto Básico e reduziria a possibilidade de integrar, em um único responsável, as decisões de projeto, construtibilidade, compatibilização e execução.

b) CONTRATAÇÃO SEMI-INTEGRADA

Na contratação semi-integrada, a Administração disponibiliza o Projeto Básico e transfere à Contratada o desenvolvimento do Projeto Executivo e a execução. Embora possa ser adequada a determinados empreendimentos, pressupõe a existência prévia de Projeto Básico suficientemente desenvolvido pela Administração.

Como a estratégia adotada para este objeto é licitar a partir de Anteprojeto com requisitos de desempenho e Programa de Necessidades, atribuindo à Contratada o desenvolvimento dos Projetos Básico e Executivo, a alternativa semi-integrada não atende integralmente ao modelo de responsabilidade pretendido.

c) CONTRATAÇÃO INTEGRADA

Na contratação integrada, a Contratada assume a elaboração e o desenvolvimento dos Projetos Básico e Executivo, a execução das obras, os fornecimentos, a montagem, os testes, o comissionamento e as demais operações necessárias à entrega final do objeto.

A alternativa permite concentrar em um único responsável contratual a compatibilização entre disciplinas e a interface entre projeto e execução, favorecendo o desenvolvimento coordenado de

soluções estruturais, instalações, climatização, segurança, sistemas especiais, BIM e métodos construtivos.

Os benefícios potenciais do regime dependem de Anteprojeto suficientemente caracterizado, critérios objetivos de desempenho, Matriz de Riscos, fiscalização qualificada, marcos de resultado e mecanismos de controle capazes de evitar redução de qualidade ou transferência indevida de riscos à Administração.

O empreendimento apresenta porte relevante, multiplicidade de especialidades e elevado grau de interdependência entre sistemas, o que reforça a necessidade de coordenação centralizada entre os Projetos Básico e Executivo e a execução da obra.

A escolha do regime integrado não se fundamenta na existência de edificação em funcionamento ou na necessidade de demolições e investigações invasivas em prédio ocupado; trata-se de obra nova, e a justificativa decorre da integração de responsabilidades, da complexidade multidisciplinar e da possibilidade de desenvolvimento coordenado das soluções a partir do Anteprojeto.

Sob o aspecto econômico, a contratação integrada reduz interfaces contratuais entre projetistas e executores e permite consolidar responsabilidades, sem que isso represente presunção automática de economia. A vantajosidade deverá ser aferida pela estimativa de custos, pela Matriz de Riscos, pela competição e pelo resultado global esperado.

As referências de mercado demonstradas no quadro anterior auxiliam na aferição de ordem de grandeza, mas não substituem a memória de cálculo específica da contratação nem o orçamento estimativo exigido para o caso concreto.

Diante da análise comparativa, a contratação integrada mostra-se a alternativa tecnicamente aderente à estratégia definida para o empreendimento, desde que o Anteprojeto, o Programa de Necessidades, o Memorial Descritivo, a Matriz de Riscos e a estimativa de custos estejam suficientemente instruídos antes da publicação do Edital.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E ESCOPO

A solução consiste na contratação integrada de empresa ou consórcio especializado em arquitetura e/ou engenharia para desenvolver os Projetos Básico e Executivo e executar integralmente as obras da nova Sede Administrativa da Subprefeitura do Campo Limpo e Governo Local, com área construída total estimada de 11.661,13 m², distribuída em 5 (cinco) níveis, além de laje técnica, incluindo materiais, equipamentos, mão de obra, ensaios, testes, comissionamentos, aprovações e demais providências necessárias à entrega do empreendimento em condições de operação.

Para viabilizar a contratação integrada, a Administração deverá disponibilizar Anteprojeto com subsídios suficientes à elaboração do Projeto Básico e à comparação objetiva das propostas, acompanhado dos documentos técnicos e informações exigidos pela legislação.

Informações mínimas do Anteprojeto:

I - demonstração e justificativa do Programa de Necessidades, avaliação da demanda, visão global do investimento e definição do nível de serviço desejado;

II - condições de solidez, segurança, durabilidade e prazo de entrega;

III - concepção e requisitos estéticos do projeto arquitetônico;

IV - parâmetros de adequação ao interesse público, economia na utilização, facilidade de execução, impactos ambientais, acessibilidade, desempenho e manutenção.

Documentos que integram ou deverão integrar o Anteprojeto:

I - concepção do Anteprojeto e Programa de Necessidades;

II - Memorial Descritivo dos elementos da edificação, componentes construtivos e padrões mínimos de materiais, sistemas e desempenho;

III - registros fotográficos e demais levantamentos de reconhecimento do local;

IV - levantamento topográfico e cadastral em nível compatível com o Anteprojeto;

V - pareceres e/ou relatórios de sondagem necessários à caracterização geotécnica do Anteprojeto. Caso ainda não estejam incorporados ao processo, deverão ser providenciados antes da publicação do Edital, sem prejuízo das investigações complementares a cargo da futura Contratada.

A nova sede será composta por 5 (cinco) níveis, além de laje técnica de cobertura, e deverá contemplar integralmente o Programa de Necessidades e os seguintes grupos de atividades e entregas:

- elaboração dos levantamentos, estudos, investigações, ensaios e demais elementos técnicos complementares necessários ao desenvolvimento das soluções definitivas, incluindo levantamentos de campo, investigações geotécnicas e demais verificações necessárias;
- elaboração, desenvolvimento, detalhamento, coordenação e compatibilização dos Projetos Básico e Executivo de arquitetura e de todas as especialidades de engenharia, incluindo os respectivos memoriais, especificações, detalhamentos, memoriais de cálculo, quantitativos, documentos técnicos e modelos BIM;
- implantação e operação do canteiro de obras, incluindo mobilização e desmobilização, instalações provisórias, tapumes, acessos, sinalização, proteção coletiva, controle de acesso, logística de materiais, gerenciamento dos resíduos e demais providências necessárias à execução segura dos serviços;
- execução das fundações e infraestrutura, compreendendo investigações geotécnicas complementares, escavações, movimentação de terra, contenções e sistemas de fundação definidos pelo projeto executivo, bem como seus elementos de ligação e estruturas complementares. O Memorial atribui à Contratada a responsabilidade pelo projeto executivo das fundações e pela validação das premissas mediante investigações e ensaios.
- execução da estrutura da edificação, admitindo-se, conforme solução tecnicamente desenvolvida e aprovada, sistemas em concreto armado, estruturas metálicas ou mistas, elementos pré-fabricados e demais soluções compatíveis com os requisitos de desempenho, prazo, segurança e durabilidade, juntamente com as vedações internas e externas e sistemas de construção a seco.

- execução dos sistemas de impermeabilização, cobertura e drenagem pluvial, abrangendo lajes, áreas molhadas, reservatórios, calhas, rufos, condutores, caixas de inspeção e demais elementos necessários à estanqueidade e ao adequado gerenciamento das águas pluviais, incluindo os respectivos testes de estanqueidade.
- fornecimento e instalação de esquadrias, portas, janelas, pele de vidro, fachadas, gradis, portões, vidros, ferragens, barras antipânico, corrimãos e demais elementos de fechamento e segurança, compatibilizados com as exigências de acessibilidade, segurança contra incêndio, estanqueidade, desempenho termoacústico e uso público intensivo.
- execução completa das instalações elétricas e sistemas associados, contemplando quadros e painéis, distribuição, iluminação normal e de emergência, aterramento, sistema de proteção contra descargas atmosféricas e sistemas de emergência, além de grupo gerador, nobreaks quando tecnicamente necessários e geração fotovoltaica. A solução, tipologia e dimensionamento do SPDA serão definidos pelo projetista responsável, com base na análise de risco e nas normas técnicas aplicáveis;
- execução das instalações hidrossanitárias, compreendendo abastecimento e distribuição de água, reservação, recalque e pressurização, esgotamento sanitário, ventilação, drenagem de águas pluviais, aparelhos sanitários, metais e demais sistemas associados;
- execução dos sistemas de prevenção e combate a incêndio, incluindo hidrantes, extintores, detecção e alarme, sinalização, iluminação de emergência, dispositivos e instalações exigidas pelo Corpo de Bombeiros, inclusive as providências necessárias à obtenção das respectivas aprovações;
- implantação de infraestrutura para gás encanado nas copas e cozinhas, condicionada à disponibilidade da rede da concessionária e às correspondentes aprovações técnicas;
- execução de revestimentos, pisos, forros, pinturas, tratamentos de superfícies e acabamentos, internos e externos, compatíveis com o uso administrativo e o elevado fluxo de usuários, privilegiando durabilidade, facilidade de manutenção, segurança e acessibilidade;
- implantação dos sistemas completos de climatização, ventilação e renovação mecânica do ar, com equipamentos de elevada eficiência energética, redes frigoríficas ou hidrônicas, dutos, difusores, sistemas de exaustão, filtragem, drenagem de condensado, automação e controles, incluindo testes, ajustes e balanceamento dos sistemas;
- fornecimento e instalação dos elevadores e demais equipamentos de transporte vertical e acessibilidade, em conformidade com o Memorial Descritivo e com o projeto específico, considerando 5 (cinco) paradas correspondentes aos 5 (cinco) níveis da edificação e as exigências de capacidade, acessibilidade, emergência e transporte de carga;
- implantação de sistemas de segurança patrimonial e monitoramento, compreendendo CFTV, controle eletrônico de acesso, alarmes, sensores e demais equipamentos previstos nos projetos complementares;
- elaboração e execução de comunicação visual e sinalização, contemplando identificação de setores, ambientes e pavimentos, orientação aos usuários, rotas de circulação e fuga, sinalização de emergência, sinalização acessível e identidade visual institucional;
- execução das áreas externas e urbanização, abrangendo estacionamento, vagas reservadas e para frota, circulação de veículos e pedestres, calçadas, gradis, guarita, acessos, pavimentação permeável/ecológica, sinalização, paisagismo, irrigação, áreas verdes e pergolado em madeira engenheirada;
- implantação de medidas de sustentabilidade e eficiência ambiental, compreendendo sistema fotovoltaico, aproveitamento de águas pluviais e/ou águas cinzas para usos não potáveis, dispositivos hidráulicos economizadores, iluminação em LED, sistemas de climatização eficientes, pavimentação permeável, aproveitamento de iluminação e ventilação naturais e gerenciamento adequado dos resíduos da construção.

- execução de todos os ensaios, testes, regulagens e comissionamentos necessários à comprovação do desempenho e funcionamento dos sistemas instalados, bem como treinamento das equipes indicadas pela Administração quando aplicável;
- obtenção das licenças, autorizações, aprovações e documentos necessários perante os órgãos públicos, Corpo de Bombeiros, concessionárias e demais entidades competentes, conforme a distribuição de responsabilidades definida no Edital, no Contrato e na Matriz de Riscos;
- elaboração e entrega dos projetos "As Built", manuais de operação, uso e manutenção, garantias, certificados, relatórios de ensaios e comissionamento e demais documentos técnicos relativos à edificação e aos equipamentos instalados;
- realização da limpeza técnica final, retirada integral do canteiro e das instalações provisórias, recomposição das áreas eventualmente afetadas e entrega da edificação completamente concluída, testada, regularizada e apta à imediata ocupação e operação pela Administração.

A solução deverá contemplar integralmente o Programa de Necessidades, abrangendo os ambientes destinados ao Descomplica SP, Conselho Tutelar, recepção geral, auditórios e áreas de atendimento, DRE, Coordenadoria e Supervisão da Saúde, Gabinete e unidades administrativas da Subprefeitura, CPDU, CAF, SAS, CPO e demais setores, além das respectivas áreas de apoio, reunião, convivência, alimentação, sanitários, áreas técnicas e estacionamento.

REQUISITOS TÉCNICOS COMPLEMENTARES

Os materiais, sistemas construtivos, equipamentos e critérios de desempenho deverão observar integralmente o Anteprojeto e o Memorial Descritivo. Quando tais documentos apresentarem alternativas tecnicamente admissíveis, caberá à Contratada desenvolver e justificar a solução definitiva, submetendo-a à aprovação da fiscalização.

Os dimensionamentos definitivos de instalações elétricas, hidrossanitárias, climatização, CFTV, redes de dados, segurança contra incêndio, grupo gerador, transporte vertical e demais sistemas deverão ser realizados pelos respectivos responsáveis técnicos, considerando ocupação, layout, cargas, normas técnicas e requisitos das concessionárias e órgãos competentes.

As tensões, quantidades de tomadas, dispositivos de proteção, pontos de rede, equipamentos de climatização e demais componentes serão definidos em projeto, evitando-se valores fixos sem memória de cálculo ou sem relação com o layout aprovado.

Os sistemas de prevenção e combate a incêndio deverão ser definidos e aprovados conforme as exigências do Corpo de Bombeiros e as normas aplicáveis; a adoção de sprinklers e demais sistemas específicos dependerá do enquadramento técnico da edificação.

A solução estrutural não fica previamente restrita a sistema pré-moldado. Poderão ser adotadas as soluções estruturais previstas no Memorial Descritivo, desde que atendidos os requisitos de desempenho, segurança, durabilidade, prazo, compatibilidade arquitetônica e viabilidade executiva.

As especificações de revestimentos, esquadrias, forros, divisórias, fachada, paisagismo, pergolado, pavimentação e demais acabamentos deverão seguir os padrões mínimos estabelecidos no Memorial Descritivo e nos projetos aprovados.

Eventuais referências a marcas, modelos, tipologias ou dimensões exemplificativas deverão ser interpretadas de acordo com os critérios de desempenho e equivalência definidos nos documentos da contratação, sem prejuízo de soluções obrigatórias expressamente estabelecidas pela Administração.

O fornecimento de mobiliário somente integrará o objeto quando expressamente previsto no Anteprojeto, no Memorial Descritivo, na planilha estimativa ou em outro anexo técnico da licitação.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação deverá observar o art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021 e a regulamentação municipal aplicável. Na contratação integrada, sempre que possível deverá ser utilizado orçamento sintético, admitindo-se metodologia expedita ou paramétrica para as parcelas do Anteprojeto que não apresentem grau de detalhamento suficiente para a aplicação dos métodos ordinários de estimativa.

A pesquisa paramétrica de contratações comparáveis é apresentada a seguir como subsídio de ordem de grandeza. Os parâmetros deverão ser acompanhados de memória de cálculo, data-base, critérios de atualização e justificativa de comparabilidade.

PLANILHA DE ORÇAMENTO RESUMO TOTAL PARAMETRIZADO

ANO DA LICITAÇÃO	CIDADE	OBJETO	NUMERO DA CONCORRENCIA/ PROCESSO	CONTRATANTE	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR TOTAL DA LICITAÇÃO	VALOR DE CORREÇÃO EXTRAÍDO DA MATRIZ DE RISCO	VALOR POR M² ACRESCIDO DO VALOR DE CORREÇÃO DA MATRIZ DE RISCO
2025	São Paulo	Contrução e empresa especializada para elaboração dos projetos executivos, complementares de engenharia e a execução integral das obras de construção da nova sede do CREA-SP, a ser implantado no município de São Paulo - SP, no bairro Barra Funda, em terreno de 2.500m².	Concorrência n° 90004/2025	Crea - SP	21646,42	R$ 166.000.000,00	VALOR DE CORREÇÃO EXTRAÍDO DA MATRIZ DE RISCO, QUANTIFICADA PELO MÉTODO ISRAM, CHEGANDO A UM VALOR DE 18,13%, APLICADO AOS ORÇAMENTOS ESTIMATIVOS	
2025	São Paulo	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA E OU CONSÓRCIO DE EMPRESAS DE ARQUITETURA OU ENGENHARIA PARA EXECUÇÃO DE PROJETOS EXECUTIVOS E EXECUÇÃO DE OBRAS PARA A NOVA UNIDADE EDUCACIONAL: CEU CACHOEIRINHA - LOTE 2	Processo adm.:7910.2025/0000 577-5	SP-OBRAS	12510,05	R$ 104.670.430,70		R$ 9.883,83
2025	São Paulo	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA E OU CONSÓRCIO DE EMPRESAS DE ARQUITETURA OU ENGENHARIA PARA EXECUÇÃO DE PROJETOS EXECUTIVOS E EXECUÇÃO DE OBRAS PARA A NOVA UNIDADE EDUCACIONAL: CEU CIDADE TIRADENTES/ VILA YOLANDA	Processo adm.:7910.2025/0000 577-5	SP-OBRAS	12510,05	R$ 106.094.970,98		R$ 10.018,34
2025	São Paulo	Contratação de empresa especializada em engenharia para execução de obras de construção de nova sede da subprefeitura de Itaquera - Itaquera, são Paulo – SP.	Concorrência n° 90002/SUIB-IQ/2025 - Processo adm: 6041.2025/0003378-0	Subprefeitura do Itaquera	8491,57	R$ 57.000.000,00		R$ 7.929,52
2026	São Paulo	CONTRATAÇÃO INTEGRADA DE EMPRESA OU CONSÓRCIO DE ARQUITETURA E/OU ENGENHARIA PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS BÁSICO E EXECUTIVO, BEM COMO PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE CONSTRUÇÃO DA NOVA SEDE ADMINISTRATIVA DA SUBPREFEITURA E DO GOVERNO LOCAL, COM FORNECIMENTO DE MATERIAIS, EQUIPAMENTOS E MÃO DE OBRA NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ENTREGA FINAL DO OBJETO,	Processo adm: 6039.2026/0001052-8	Subprefeitura do Ipiranga	9454,73	R$ 75.890.479,60		R$ 9.481,97
							MÉDIA GERAL DO M² OBTIDO	R$ 9.328,42

ANEXO XI - PLANILHA ORÇAMENTÁRIA RESUMO

ITEM	ÁREA CONSTUÍDA	VALOR DO M² PARAMETRIZADO	TOTAL DO CUSTO DE COSNTRUÇÃO
CONSTRUÇÃO EDIFICAÇÃO	9.757,13	R$ 9.328,42	R$ 91.018.559,57
CONSTRUÇÃO PERGOLADO	2.240,69	R$ 3.918,87	R$ 8.780.966,58
CONSTRUÇÃO GERAL	11.997,82	R$ -	R$ 99.799.526,15

Aplicando-se, apenas para fins de conferência da pesquisa paramétrica apresentada, a área construída correta ao valor médio por metro quadrado constante da planilha:

Área construída considerada: 11.661,13 m².

Valor médio paramétrico indicado na planilha: R$ 9.328,42/m²

Resultado paramétrico preliminar: R$ 99.799.526,15

A memória de cálculo do valor estimado, inclusive os percentuais adotados em cada fase, as referências de preços, os critérios de atualização e a quantificação da remuneração dos riscos, deverá integrar o processo antes da publicação do Edital.

O cronograma físico-financeiro preliminar, estruturado por marcos de resultado compatíveis com a contratação integrada, deverá integrar o processo licitatório.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O parcelamento do objeto não se mostra tecnicamente adequado, pois a própria estratégia de contratação integrada pressupõe a concentração, em um único responsável contratual, do desenvolvimento dos Projetos Básico e Executivo e da execução das obras, com responsabilidade pela compatibilização entre disciplinas, métodos construtivos, suprimentos, prazos e desempenho final.

A divisão em contratos independentes para projeto e execução aumentaria interfaces de responsabilidade, poderia fragmentar a gestão dos riscos de projeto e reduziria os benefícios pretendidos com o regime integrado. O não parcelamento não impede a subcontratação de especialidades, nos limites e condições do Edital, mantendo-se a Contratada responsável pela coordenação e pelo resultado global.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Poderá ser realizada contratação correlata de serviços técnico-profissionais especializados para apoio à fiscalização, supervisão e acompanhamento da elaboração dos Projetos Básico e Executivo e da execução das obras, inclusive apoio à análise BIM, controle de qualidade, prazos e documentação. Eventual apoio externo não transfere as competências legais de gestão e fiscalização atribuídas aos agentes públicos designados.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se entregar edificação pública nova, completa, regularizada e apta à operação, com área construída estimada de 11.661,13 m², 5 (cinco) níveis e laje técnica, atendendo integralmente ao Programa de Necessidades e aos requisitos de desempenho definidos pela Administração.

- Centralizar em um único local os serviços e unidades previstos, reduzindo a dispersão física e

favorecendo integração administrativa e atendimento ao cidadão.

- Assegurar acessibilidade universal, segurança, funcionalidade, conforto ambiental, durabilidade e flexibilidade para operação e manutenção.
- Implantar soluções de eficiência energética e hídrica, geração fotovoltaica, reaproveitamento de água, materiais adequados e gestão de resíduos, reduzindo impactos ambientais e custos operacionais ao longo da vida útil.
- Obter projetos compatibilizados em BIM, documentação As Built, manuais, certificados, testes e comissionamentos que permitam adequada gestão, manutenção e rastreabilidade dos sistemas da edificação.
- Concluir os projetos e a obra dentro dos prazos contratuais e dos marcos de resultado aprovados, com controle de qualidade e observância da Matriz de Riscos, do orçamento e dos padrões mínimos definidos nos documentos da contratação.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Antes da publicação do Edital e da celebração do contrato, a Administração deverá concluir e registrar as providências necessárias à adequada instrução do processo e à gestão da futura contratação.

- Consolidar o Anteprojeto, o Programa de Necessidades e o Memorial Descritivo, incluindo levantamento topográfico/cadastral e os pareceres ou relatórios de sondagem exigidos para a caracterização do Anteprojeto, além dos demais estudos disponíveis.
- Validar a estimativa do valor da contratação, a memória de cálculo, o orçamento sintético e/ou paramétrico, a data-base, a remuneração dos riscos, a Matriz de Riscos e o cronograma físico-financeiro.
- Registrar a compatibilidade da demanda com o Plano de Contratações Anual, quando elaborado, e com as previsões orçamentárias e instrumentos de planejamento aplicáveis.
- Designar gestor e equipe de fiscalização com competências compatíveis com a complexidade da contratação, definir fluxos de aprovação de projetos, ambiente de gestão BIM/documental, procedimentos de medição por marcos de resultado e mecanismos de controle de qualidade.
- Definir, no Edital e na Matriz de Riscos, as responsabilidades por licenças, aprovações, taxas, concessionárias, interferências, disponibilização do terreno e demais eventos relevantes, bem como concluir eventual contratação de apoio especializado à fiscalização.
- Assegurar a disponibilidade jurídica e física da área de implantação e a inexistência de impedimentos administrativos conhecidos que inviabilizem o início da execução, registrando nos autos as condicionantes identificadas.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Os principais impactos ambientais potenciais estão associados à movimentação de terra, geração de resíduos, emissão de poeira e ruído, consumo de água e energia, transporte de materiais, impermeabilização do solo e interferências temporárias no entorno. A Contratada deverá prever medidas de prevenção, controle, monitoramento e mitigação durante todas as etapas.

A solução deverá incorporar, no mínimo, gerenciamento e destinação comprovada dos resíduos da construção, uso racional de água e energia, sistema de reaproveitamento de águas pluviais e/ou cinzas para fins não potáveis quando previsto, equipamentos hidrossanitários economizadores, iluminação eficiente, sistema fotovoltaico, climatização eficiente, pavimentação permeável/ecológica, paisagismo e preferência por materiais de procedência sustentável, observadas as normas ambientais e técnicas aplicáveis.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

À vista da necessidade identificada, das alternativas analisadas e das características técnicas do empreendimento, esta equipe de planejamento considera viável a contratação integrada para a construção da nova Sede Administrativa da Subprefeitura do Campo Limpo e Governo Local, condicionada à conclusão e validação, antes da publicação do Edital, do Anteprojeto e seus elementos mínimos, da estimativa de custos e respectiva memória de cálculo, da Matriz de Riscos, do cronograma físico-financeiro, da compatibilidade com o planejamento da contratação e das demais providências indicadas neste ETP.

15. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Nome:
RF:
Setor:

_____

São Paulo, ____ de _____ de 2026.