.

ANEXO 01- ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ENGENHARIA PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO 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 DE EMPRESA DE ENGENHARIA, PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO EXECUTIVO, E 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 está definido no Projeto Básico (Anexo 02 do Termo de Referência), abrangendo arquitetura e as disciplinas complementares, e é complementado pelo Memorial Descritivo (Anexo 05), pelo Programa de Necessidades, pelo orçamento sintético referencial (Anexo 04), pelo Cronograma Físico-Financeiro (Anexo 06), pela Matriz de Riscos (Anexo 07), pelo Edital e pelos demais anexos técnicos, observando-se a Lei Federal nº 14.133/2021 — em especial os arts. 6º, incisos XXV e XXXIII, e 46, inciso VI e §§ 5º, 6º e 9º —, 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 — térreo e 4 (quatro) pavimentos —, além de cobertura com laje técnica (nível técnico, não computado como pavimento ocupado), com área construída total estimada de 11.997,82 m², conforme quadro de áreas do item 5 deste ETP.

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.

Cobertura – laje técnica (nível técnico, não ocupado): destinada aos equipamentos de climatização, ao sistema de geração solar fotovoltaica 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 Projeto Básico 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

6032.2026/0004214-6

1.4. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA

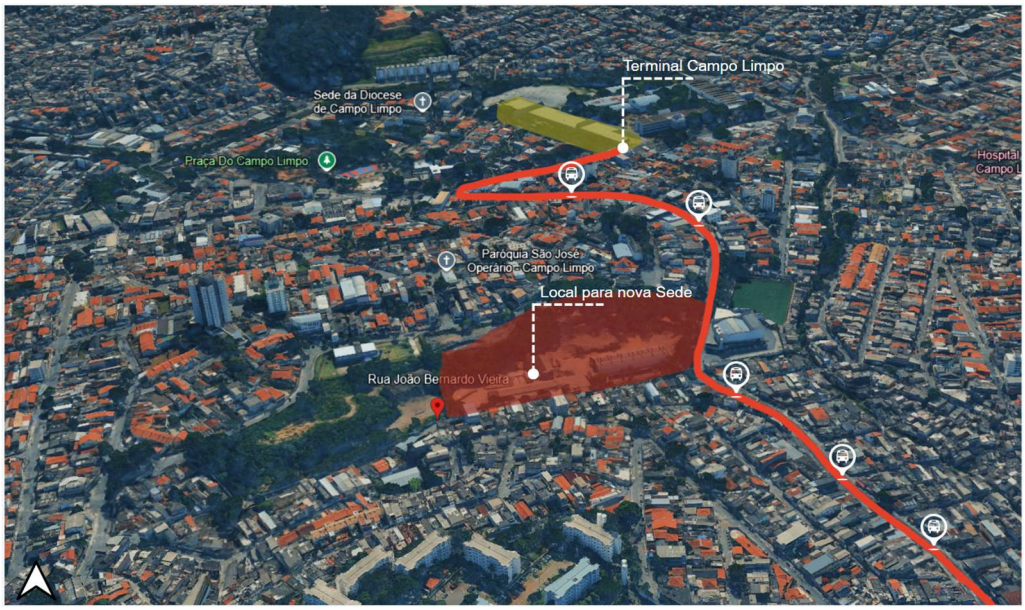
O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado em conformidade com o art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, com o Decreto Municipal nº 62.100/2022 e com a Instrução Normativa SEGES nº 1/2023, consideradas suas alterações posteriores, além das normas complementares aplicáveis às obras e serviços de engenharia no Município de São Paulo. Quanto ao regime de execução, observa os arts. 6º, incisos XXV (projeto básico) e XXXIII (contratação semi-integrada), 22, §§ 3º e 4º (matriz de riscos), 23, § 5º (valor estimado), 46, inciso VI e §§ 1º, 4º, 5º, 6º e 9º (regime, alteração do projeto básico, etapas e preço global) e 133 (hipóteses de alteração de valor) da Lei Federal nº 14.133/2021.

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 ao Projeto Básico, ao Programa de Necessidades, ao Memorial Descritivo, à Matriz de Riscos, ao Edital e aos 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 o Projeto Executivo de todas as disciplinas a partir do Projeto Básico, respondendo integralmente pelo detalhamento de sua autoria, pelo projeto de produção e montagem dos elementos pré-fabricados, 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 e investigações complementares necessários à validação das premissas do Projeto Básico e ao desenvolvimento do Projeto Executivo.
- 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, conforme o Termo de Referência (item 8.3): 01 engenheiro ou arquiteto e urbanista para coordenação da equipe de projeto; 01 engenheiro civil; 01

engenheiro eletricista; e 01 engenheiro mecânico, sem prejuízo dos demais profissionais legalmente habilitados necessários ao desenvolvimento integral do Projeto Executivo.

A especialidade estrutural deverá ser compatível com a estrutura pré-fabricada de concreto, adotada como solução obrigatória para a superestrutura da edificação, conforme justificativa técnica constante do item 7 (Requisitos Técnicos Complementares) deste ETP, do Projeto Básico e do Memorial Descritivo.

A equipe de obra deverá contemplar, no mínimo, conforme o Termo de Referência (item 8.4): 01 engenheiro ou arquiteto para coordenação da equipe de obra; 01 engenheiro civil; 01 engenheiro eletricista; 01 engenheiro mecânico; e 01 engenheiro ou técnico 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, sendo as peças gráficas dos projetos apresentadas em pranchas padrão A1, observados os padrões de interoperabilidade e gestão documental definidos pela Administração.

BIM E GESTÃO DA INFORMAÇÃO

O Projeto Básico será disponibilizado em arquivos editáveis (DWG/DXF) e PDF. O Projeto Executivo deverá ser desenvolvido em BIM (Building Information Modelling), partindo do Projeto Básico e alcançando, no mínimo, LOD/ND 300 por disciplina, com evolução para o nível de informação e detalhamento compatível com fabricação, montagem, compatibilização, extração de quantitativos, 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 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 semi-integrada e necessidade de apresentação e análise coordenada de documentação técnica de habilitação de elevada complexidade. A Portaria SIURB nº 16/2023 admite a forma presencial, entre outras hipóteses, 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 o de MENOR PREÇO GLOBAL (art. 33, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021). Na contratação semi-integrada deste objeto, as soluções técnicas, as especificações, os padrões de desempenho e os quantitativos estão previamente definidos no Projeto Básico, no Memorial Descritivo e na planilha orçamentária, que integram a licitação, não havendo soluções alternativas à livre escolha dos licitantes que justifiquem a valoração técnica das propostas (art. 36, § 1º).

A qualidade técnica da execução será assegurada pelos requisitos de habilitação técnico-operacional e técnico-profissional restritos às parcelas de maior relevância (art. 67), pelas soluções obrigatórias e especificações mínimas do Projeto Básico e do Memorial Descritivo, pelos critérios de aceitação, pelas medições por etapas e pela fiscalização, não havendo apresentação de proposta técnica nem atribuição de pontuação. O modo de disputa será aberto, vedada a utilização isolada do modo fechado para o critério de menor preço (art. 56, § 1º).

O procedimento observará a sequência de fases do art. 17 da Lei Federal nº 14.133/2021: preparatória, divulgação do edital, apresentação de propostas e lances, julgamento, habilitação, recursal e homologação, sendo exigidos os documentos de habilitação apenas da licitante vencedora (art. 63, inciso II). Em obras e serviços de engenharia, serão consideradas inexequíveis as propostas cujos valores forem inferiores a 75% (setenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração (art. 59, § 4º), e das propostas com valor inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor orçado será exigida garantia adicional equivalente à diferença entre esse percentual e o valor da proposta (art. 59, § 5º), sem prejuízo da diligência para aferição da exequibilidade.

A vistoria técnica prévia ao local do objeto será obrigatória, realizada pelo responsável técnico ou por representante formalmente designado pela licitante, com apresentação do atestado de vistoria

emitido pela Subprefeitura juntamente com os documentos de habilitação (art. 63, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021), conforme o Termo de Referência.

O regime de execução será a contratação semi-integrada (art. 6º, inciso XXXIII, e art. 46, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133/2021), na qual, a partir do Projeto Básico que integra a licitação, a Contratada é responsável pela elaboração e desenvolvimento do Projeto Executivo, pela execução das obras e serviços de engenharia, pelo fornecimento de bens, montagem, testes, pré-operação, comissionamento e demais operações necessárias e suficientes à entrega final do objeto.

O preço será global (art. 46, § 9º). A medição será mensal, por etapas do Cronograma Físico-Financeiro efetivamente executadas, com base em memória de cálculo apresentada pela Contratada que demonstre o percentual físico executado de cada item da Planilha de Orçamento, aplicado sobre o valor global do item. A memória de cálculo destina-se exclusivamente a comprovar o percentual executado, vedada a remuneração por preços unitários ou referenciada em quantidades de itens unitários.

A contratação deverá conter Matriz de Riscos (art. 22, § 3º), que alocará à Administração os riscos inerentes às soluções do Projeto Básico e à Contratada os riscos do Projeto Executivo, dos métodos construtivos, da logística e das alterações do Projeto Básico por ela propostas e autorizadas nos termos do art. 46, § 5º (art. 22, § 4º).

JUSTIFICATIVA DO REGIME DE CONTRATAÇÃO SEMI-INTEGRADA

O objeto envolve a construção de nova edificação administrativa de 11.997,82 m² de área construída total, com 5 (cinco) níveis — térreo e 4 (quatro) pavimentos —, além de cobertura com laje técnica e extensa integração entre arquitetura, estruturas, instalações, climatização, segurança contra incêndio, sistemas eletrônicos, transporte vertical, sustentabilidade, urbanização e paisagismo.

O Projeto Básico contemplará as disciplinas de arquitetura, implantação, estruturas e fundações, instalações elétricas e eletrônicas, instalações hidrossanitárias, climatização, segurança contra incêndio, acessibilidade e demais disciplinas complementares, com nível de definição que permita fixar previamente as soluções técnicas, os quantitativos e o orçamento sintético referencial, reduzindo a incerteza de preço e a parcela de risco transferida à iniciativa privada.

Ao mesmo tempo, a atribuição do Projeto Executivo à Contratada concentra em um único responsável o detalhamento, a compatibilização interdisciplinar em BIM, o projeto de produção e montagem dos elementos pré-fabricados — que depende do sistema de ligações e da capacidade de cada fabricante —, a logística e a execução, eliminando a interface contratual entre o projetista executivo e o construtor.

O regime admite que a Contratada proponha alterações do Projeto Básico, mediante prévia autorização da Administração, desde que demonstrada a superioridade das inovações em termos de redução de custos, aumento da qualidade, redução do prazo de execução ou facilidade de manutenção

ou operação, assumindo a Contratada a responsabilidade integral pelos riscos associados à alteração (art. 46, § 5º). Os efeitos financeiros dessas alterações observarão o art. 133, inciso III, e a Matriz de Riscos, vedada a redução de qualidade ou de vida útil.

As alterações de valor contratual ficam restritas às hipóteses do art. 133 da Lei Federal nº 14.133/2021: caso fortuito ou força maior; alteração do projeto ou das especificações a pedido da Administração, não decorrente de erros ou omissões da Contratada, observados os limites do art. 125; alteração do Projeto Básico nos termos do art. 46, § 5º; e evento superveniente alocado à Administração na Matriz de Riscos. Não será admitida recomposição decorrente de erros, omissões ou incompatibilidades do Projeto Executivo ou de escolhas de método imputáveis à Contratada.

Diante dessas características, o regime semi-integrado mostra-se tecnicamente adequado ao nível de definição previsto para os projetos do empreendimento e à estratégia de preservar as soluções definidas no Projeto Básico, concentrando em um único contrato o Projeto Executivo e a 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: 24 (vinte e quatro) meses, equivalentes a 720 (setecentos e vinte) dias corridos, contados da Ordem de Início, sendo até 4 (quatro) meses (120 dias) para levantamentos complementares, verificação do Projeto Básico e elaboração, compatibilização e aprovação do Projeto Executivo e, como referência, 20 (vinte) meses (600 dias) para a execução das obras, admitida a liberação de frentes de serviço após a aprovação dos respectivos segmentos do Projeto Executivo (art. 46, § 6º), conforme cronograma físico-financeiro. Conforme o Cronograma Físico-Financeiro (Anexo 06), os serviços preliminares, o canteiro de obras, a administração local e a estrutura têm início no 1º mês e as fundações no 2º mês, e os serviços técnicos e projetos distribuem-se ao longo dos 24 meses, abrangendo o Projeto Executivo por segmentos, as aprovações, o AVCB e o As Built; o início de cada frente de obra permanece condicionado à aprovação do respectivo segmento do Projeto Executivo.

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.

Para a qualificação técnico-operacional, o Termo de Referência exige atestados nas seguintes parcelas: estrutura pré-fabricada de concreto em edificação não residencial de no mínimo 3 pavimentos; instalações elétricas com sistema de energia de emergência/grupo gerador; sistema central de climatização (VRF); estrutura de cobertura em madeira engenheirada; estrutura em concreto com fck igual ou superior a 40 MPa; laje em painel pré-fabricado protendido alveolar com espessura igual ou superior a 20 cm; e pavimentação em asfalto ecológico (concreto asfáltico modificado por termoplástico – PCR/CAE), com quantitativos mínimos limitados a 50% dos previstos no orçamento (art. 67, § 2º).

Equipe técnica de projeto - composição mínima de referência:

- Coordenador da equipe de projeto: engenheiro ou arquiteto e urbanista, com atestado de responsabilidade técnica pela elaboração ou coordenação de Projetos Executivos de edificação não residencial desenvolvidos em metodologia BIM;
- Engenheiro civil, com experiência em projetos de fundações e de estruturas pré-fabricadas de concreto;
- Engenheiro eletricista, com experiência em projetos de instalações elétricas e eletrônicas de edificações não residenciais;
- Engenheiro mecânico, com experiência em projetos de instalações mecânicas e de climatização de edificações não residenciais;
- Demais profissionais habilitados necessários às disciplinas complementares (instalações hidrossanitárias, segurança contra incêndio, geotecnia, paisagismo, acessibilidade e sistemas especiais), conforme o desenvolvimento do objeto, sem exigência de comprovação na habilitação.

Equipe técnica de obra - composição mínima de referência:

- Coordenador da equipe de obra: engenheiro civil ou arquiteto, com experiência em coordenação ou responsabilidade técnica pela execução de edificações não residenciais em estruturas pré-fabricadas de concreto de no mínimo 3 pavimentos;
- Engenheiro civil (ou arquiteto, para essa parcela), com experiência na execução ou montagem de estrutura de cobertura em madeira laminada colada (MLC);
- Engenheiro eletricista, com experiência na execução de instalações elétricas e de sistema de energia de emergência/grupo gerador em edificações não residenciais;

- Engenheiro mecânico, com experiência na execução de sistemas de climatização central, VRF ou água gelada, em edificações não residenciais;
- 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 exigidas no Edital.

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.

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 estrutura da edificação será executada obrigatoriamente em concreto pré-moldado (pilares, vigas e lajes pré-fabricadas), admitidos elementos moldados no local apenas para fundações, núcleos rígidos de estabilização, capas de solidarização, ligações e elementos complementares, conforme justificativa técnica do item 7 e Projeto Básico. Para os demais sistemas, prevalecem as soluções e especificações do Projeto Básico; alternativas somente serão admitidas quando expressamente previstas no Memorial Descritivo ou mediante o procedimento do art. 46, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.4. SUBCONTRATAÇÃO

Considerando a multiplicidade de disciplinas e especialidades, admite-se a subcontratação facultativa de parcelas do objeto, limitada a até 30% (trinta por cento) do valor total do contrato, abrangendo serviços de obras civis, instalações e sistemas especializados (elétricos, eletrônicos, hidrossanitários, climatização, prevenção e combate a incêndio e transporte vertical), fornecimento e montagem de

elementos pré-fabricados e de equipamentos e serviços técnicos de elaboração do Projeto Executivo de disciplinas complementares, desde que previamente autorizada pela Administração e observadas as restrições legais e as condições do Edital e do Termo de Referência (item 14). É vedada a subcontratação integral do objeto, da coordenação geral dos projetos e da obra e da responsabilidade técnica principal perante a Administração. 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 do Projeto Executivo, pelas alterações do Projeto Básico que propuser 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 5 (cinco) níveis — térreo e 4 (quatro) pavimentos —, além de cobertura com laje técnica, e de passarela de pedestres em madeira engenheirada nas áreas externas, totalizando 11.997,82 m² de área construída, conforme quadro abaixo e quantitativos do Projeto Básico, 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.

Parcela	Área construída (m²)	Custo estimado (R$)
Construção da edificação, implantação, canteiro, administração local, projetos, elevadores e passarela de pedestres	11.997,82	99.996.678,80

Os quantitativos de referência deverão ser compatíveis com o Projeto Básico (Anexo 02) e estão consolidados na Planilha de Orçamento Resumo (Anexo 04 do TR) e em sua memória de cálculo, com data-base julho/2026. Na contratação semi-integrada, os quantitativos do Projeto Básico constituem a referência da licitação: variações decorrentes do detalhamento do Projeto Executivo, sem alteração da solução técnica do Projeto Básico, integram o risco da Contratada; erros ou omissões do Projeto Básico não identificáveis

por licitante diligente na fase de licitação serão tratados conforme a Matriz de Riscos e o art. 133 da Lei Federal nº 14.133/2021.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em atendimento ao art. 18, § 1º, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, o levantamento de mercado consistiu na análise das alternativas possíveis de regime de execução e de solução técnica para o atendimento da necessidade descrita no item 1.2, considerando prazo, alocação de riscos, controle da Administração sobre as soluções, competitividade do certame e custo, com a justificativa técnica e econômica da alternativa escolhida.

6.1. Alternativas de regime de execução

a) Empreitada por preço global ou unitário com Projeto Executivo prévio (art. 46, incisos I e II): exigiria que a Administração concluísse, antes da licitação, o Projeto Executivo de todas as disciplinas, inclusive o projeto de produção e montagem dos elementos pré-fabricados, que depende do sistema de ligações e da tecnologia de cada fabricante. Implicaria contratação prévia e independente do Projeto Executivo, acréscimo de prazo antes do início das obras e interface contratual entre projetista executivo e construtor, com maior risco de incompatibilidades e aditivos. Alternativa descartada.

b) Contratação integrada (art. 46, inciso V): transferiria ao contratado também a elaboração do Projeto Básico, com licitação a partir de anteprojeto. Reduziria o controle da Administração sobre as soluções arquitetônicas, técnicas e de programa, ampliaria a parcela de risco precificada pelos licitantes e dificultaria a comparação objetiva das propostas, sendo pouco adequada quando a Administração já dispõe do Projeto Básico das disciplinas do empreendimento. Alternativa descartada.

c) Contratação semi-integrada (art. 46, inciso VI): na contratação semi-integrada, o Projeto Básico integra a licitação e se transfere à Contratada o desenvolvimento do Projeto Executivo, a execução da obra, os fornecimentos, a montagem, os testes e a pré-operação, sendo admitida a alteração do Projeto Básico por proposta da Contratada, com prévia autorização da Administração e assunção integral dos riscos (art. 46, § 5º). Com o Projeto Básico das disciplinas do empreendimento integrando a licitação, esta alternativa permite licitar com soluções e quantitativos definidos e orçamento sintético referencial, transferindo à Contratada apenas o detalhamento executivo, a compatibilização final e a execução, com os riscos das soluções do Projeto Básico mantidos com a Administração. Alternativa adotada.

d) Contratos distintos para projeto e obra, ou para obra e fornecimento de equipamentos: aumentariam as interfaces de responsabilidade, fragmentariam a gestão dos riscos e a compatibilização entre disciplinas e sistemas, conforme a justificativa do item 9 deste ETP. Alternativa descartada.

6.2. Alternativas de solução técnica

a) Superestrutura: foram consideradas a estrutura de concreto moldada no local, a estrutura metálica e a estrutura pré-fabricada de concreto. A estrutura moldada no local exigiria fôrmas e

escoramentos extensivos e prazo de execução maior; a estrutura metálica demandaria proteção passiva contra incêndio e proteção anticorrosiva, com maior custo de manutenção. Foi adotada a estrutura pré-fabricada de concreto, pelas razões do item 7 (Requisitos Técnicos Complementares): modulação regular da edificação, compatibilidade com o prazo de 24 meses, produção industrial em paralelo às fundações, controle tecnológico fabril e redução de resíduos no canteiro.

b) Climatização: foram consideradas soluções de expansão direta individualizadas, sistema central de água gelada e sistema de vazão de refrigerante variável (VRF). Foi adotado o VRF definido no Projeto Básico de Climatização, pela eficiência em carga parcial, setorização por pavimento e ambiente e dispensa de central de água gelada, com unidades externas na laje técnica.

c) Pavimentação e cobertura da passarela de pedestres: foram adotados o asfalto ecológico (concreto asfáltico modificado por termoplástico – PCR/CAE), o pavimento permeável de peças de concreto (ABNT NBR 16416) e a estrutura em madeira laminada colada com cobertura em vidro laminado, como soluções obrigatórias definidas no Projeto Básico, pela identidade arquitetônica e pelo desempenho ambiental (item 7).

6.3. Disponibilidade de mercado

As soluções adotadas — estruturas pré-fabricadas de concreto com lajes alveolares protendidas, madeira laminada colada, sistemas VRF, energia solar fotovoltaica e concreto asfáltico modificado — são oferecidas por mais de um fabricante e fornecedor no mercado nacional, e há empresas de engenharia com experiência na execução de edificações não residenciais de porte compatível, o que preserva a competitividade do certame. As especificações seguem critérios de desempenho, admitida a equivalência (art. 41 da Lei Federal nº 14.133/2021), ressalvadas as soluções obrigatórias do Projeto Básico.

6.4. Justificativa econômica

O valor estimado (item 8) foi obtido por orçamento sintético a partir dos quantitativos do Projeto Básico, balizado nas tabelas oficiais SIURB/EDIF e, supletivamente, CPOS/CDHU e SINAPI, e em composições próprias com cotações de mercado para os itens sem referência oficial (art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021). Do ponto de vista econômico, a contratação semi-integrada evita o custo e o prazo de uma contratação independente do Projeto Executivo, reduz a parcela de risco precificada pelos licitantes em comparação com a contratação integrada e permite o julgamento por menor preço global com base em soluções e quantitativos previamente definidos.

6.5. Conclusão do levantamento

A contratação semi-integrada, com estrutura pré-fabricada de concreto e as demais soluções do Projeto Básico, é a alternativa que melhor atende à necessidade da Administração, com menor risco de incompatibilidades e aditivos e compatível com o prazo de execução de 24 meses.

.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E ESCOPO

A solução consiste na contratação semi-integrada de empresa ou consórcio especializado em arquitetura e/ou engenharia para desenvolver o Projeto Executivo, a partir do Projeto Básico, e executar integralmente as obras da nova Sede Administrativa da Subprefeitura do Campo Limpo e Governo Local, com área construída total estimada de 11.997,82 m², distribuída em 5 (cinco) níveis — térreo e 4 (quatro) pavimentos —, além de cobertura com laje técnica passarela de pedestres e pavimentação ecológica, incluindo materiais, equipamentos, mão de obra, ensaios, testes, comissionamentos, aprovações e demais providências necessárias à entrega do empreendimento em condições de operação.

A contratação semi-integrada pressupõe Projeto Básico com o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para definir e dimensionar a obra, elaborado com base neste ETP, nos termos do art. 6º, inciso XXV, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Elementos mínimos do Projeto Básico (art. 6º, XXV):

a) levantamentos topográficos e cadastrais, sondagens e ensaios geotécnicos, ensaios e análises laboratoriais, estudos socioambientais e demais dados e levantamentos necessários para execução da solução escolhida;

b) soluções técnicas globais e localizadas, suficientemente detalhadas, de forma a evitar, por ocasião da elaboração do projeto executivo e da realização das obras e montagem, a necessidade de reformulações ou variantes quanto à qualidade, ao preço e ao prazo inicialmente definidos;

c) identificação dos tipos de serviços a executar e dos materiais e equipamentos a incorporar à obra, bem como das suas especificações, de modo a assegurar os melhores resultados para o empreendimento, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução;

d) informações que possibilitem o estudo e a definição de métodos construtivos, de instalações provisórias e de condições organizacionais para a obra;

e) subsídios para montagem do plano de licitação e gestão da obra, compreendidos a programação, a estratégia de suprimentos e as normas de fiscalização;

f) orçamento do custo global da obra — que, na contratação semi-integrada, observará o art. 23, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, por meio de orçamento sintético balizado em sistema oficial de custos, não se aplicando a exigência de orçamento detalhado restrita aos regimes dos incisos I, II, III, IV e VII do art. 46 (art. 6º, XXV, "f").

Documentos que integram o Projeto Básico e a instrução técnica da contratação:

I - Projeto Básico de Arquitetura e Programa de Necessidades;

.

II - Memorial Descritivo do Projeto Básico (Anexo 05), com as especificações de materiais, sistemas, componentes construtivos, padrões mínimos de desempenho e critérios de aceitação;

III - Projetos Básicos das disciplinas complementares: implantação; estruturas e fundações; instalações elétricas e eletrônicas; SPDA; instalações hidrossanitárias; climatização; segurança contra incêndio; acessibilidade; pavimentação; passarela de pedestres; e paisagismo;

IV - levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral e relatório fotográfico de reconhecimento do local (Anexo 03);

V - relatórios de sondagens e investigações geotécnicas; as investigações complementares necessárias ao Projeto Executivo ficam a cargo da futura Contratada;

VI - orçamento sintético referencial e memórias (Anexo 04), Cronograma Físico-Financeiro (Anexo 06) e Matriz de Riscos (Anexo 07).

A nova sede será composta por 5 (cinco) níveis — térreo e 4 (quatro) pavimentos —, além de cobertura com laje técnica, e deverá contemplar integralmente o Programa de Necessidades e os seguintes grupos de atividades e entregas:

- elaboração dos levantamentos, investigações, ensaios e verificações complementares necessários à validação das premissas do Projeto Básico e ao desenvolvimento do Projeto Executivo, incluindo levantamentos de campo, investigações geotécnicas complementares, provas de carga e demais verificações necessárias;
- elaboração, detalhamento, coordenação e compatibilização do Projeto Executivo de arquitetura e de todas as especialidades de engenharia, a partir do Projeto Básico, incluindo memoriais de cálculo, especificações, projeto de produção e montagem dos elementos pré-fabricados, 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 conforme o Projeto Básico de Fundações, compreendendo escavações, movimentação de terra e contenções. O Projeto Executivo de fundações, a cargo da Contratada, validará comprimentos e cargas com base nas sondagens e em ensaios de integridade e provas de carga.
- execução da estrutura da edificação em concreto pré-fabricado (pilares, vigas, inclusive protendidas, e lajes pré-fabricadas), com ligações, consolos, capas de solidarização e núcleos rígidos conforme Projeto Básico de Estrutura (peças pré-moldadas em concreto com fck mínimo de 40 MPa e lajes alveolares protendidas com espessura mínima de 20 cm (painel H20, sobrecarga de 500 kgf/m², conforme Planilha Orçamentária), admitindo-se elementos moldados no local apenas para fundações, núcleos de estabilização, ligações e elementos complementares, observadas as ABNT NBR 9062 e NBR 6118, 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 conforme Projeto Básico de Instalações Elétricas, compreendendo entrada de energia e subestação, quadros de distribuição, energia de emergência (grupo motogerador e no-break), iluminação normal e de emergência, cabeamento estruturado, aterramento e SPDA (ABNT NBR 5419). Integra o objeto o sistema de geração solar fotovoltaica conectado à rede da concessionária, instalado na laje técnica da cobertura, a ser dimensionado no Projeto Executivo, conforme Memorial Descritivo;
- 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, conforme Projetos Básicos de Instalações Hidráulicas e de Esgotamento Sanitário;
- execução dos sistemas de prevenção e combate a incêndio, conforme Projeto de Segurança contra 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 rede interna de gás encanado nas copas e cozinhas, com abastecimento por gás natural canalizado da concessionária local, condicionado à disponibilidade de rede no logradouro e às aprovações técnicas. A disponibilidade será verificada pela Contratada mediante consulta formal de viabilidade à concessionária no início do Projeto Executivo; inexistindo rede disponível ou viabilidade de ligação dentro do prazo contratual, será adotada central de GLP (ABNT NBR 13523 e IT nº 28 do CBPMESP) alimentando a mesma rede interna (ABNT NBR 15526), projetada para permitir a futura conversão ao gás natural, conforme procedimento do Memorial Descritivo;
- execução de revestimentos, pisos, forros, pinturas (inclusive proteção antipichação nas fachadas externas), 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 conforme Projeto Básico de Climatização, com equipamentos, redes frigorígenas, dutos, difusores, sistemas de exaustão, filtragem, drenagem de condensado 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 elevadores com 6 (seis) paradas (térreo, 1º ao 4º pavimentos e cobertura/laje técnica), em quantidade e capacidade definidas no Projeto Básico, 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, asfalto ecológico (concreto asfáltico modificado por termoplástico) nas vias de circulação de veículos, pavimento permeável de peças de concreto (ABNT NBR 16416) com sistema de drenagem próprio, conforme Projeto Básico e Memorial Descritivo, sinalização, paisagismo, irrigação, áreas verdes e passarela de pedestres em madeira engenheirada;
- implantação de medidas de sustentabilidade e eficiência ambiental, compreendendo aproveitamento de águas pluviais (ABNT NBR 15527) e reúso de águas cinzas (ABNT NBR 16783), ambos obrigatórios, para fins não potáveis (descargas de bacias sanitárias e mictórios, irrigação e lavagem de áreas externas), com redes não potáveis independentes e identificadas, dispositivos hidráulicos economizadores, iluminação em LED, geração de energia solar fotovoltaica na laje técnica da cobertura, sistemas de climatização eficientes, pavimento permeável de peças de concreto no estacionamento e passeios internos, 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 Projeto Básico e o Memorial Descritivo. Onde o Memorial admitir mais de uma tipologia, a Contratada definirá a solução no Projeto Executivo, sem alteração do preço global; alterações das soluções do Projeto Básico somente serão admitidas nos termos do art. 46, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante prévia autorização da Administração.

Os dimensionamentos constantes do Projeto Básico de instalações elétricas, hidrossanitárias, redes de dados, segurança contra incêndio, grupo gerador, SPDA e demais sistemas deverão ser verificados e detalhados no Projeto Executivo pelos respectivos responsáveis técnicos da Contratada, considerando o layout aprovado, as cargas reais dos equipamentos adquiridos e os requisitos das concessionárias e órgãos competentes.

As tensões, quantidades de tomadas, dispositivos de proteção, pontos de rede e demais componentes são os definidos no Projeto Básico (plantas, diagramas e quadros de cargas), cabendo ao Projeto Executivo o detalhamento e as adequações de compatibilização, sem redução de desempenho.

Os sistemas de prevenção e combate a incêndio estão definidos no Projeto de Segurança contra Incêndio do Projeto Básico, que a Contratada deverá complementar, protocolar e acompanhar perante o Corpo de Bombeiros até a emissão do AVCB.

A solução estrutural adotada para a superestrutura da edificação é a estrutura pré-fabricada de concreto, justificada tecnicamente: (i) pela modulação regular da edificação, com elevada repetitividade de pilares, vigas e lajes; (ii) pela compatibilidade com o prazo de execução de 24 meses, com produção industrial dos elementos em paralelo às fundações e redução de fôrmas e cimbramentos; (iii) pelo maior controle tecnológico e de qualidade em ambiente fabril; e (iv) pela redução de resíduos e de interferências no canteiro e no entorno. A Contratada deverá desenvolver o Projeto Executivo estrutural e o projeto de produção e montagem dos elementos pré-fabricados a partir do Projeto Básico, conforme ABNT NBR 9062 e NBR 6118, admitida a adequação das ligações e seções à tecnologia do fabricante sem redução de desempenho, observado o art. 46, § 5º, quando houver alteração de solução. Por se tratar de parcela de maior relevância técnica e de valor significativo, as exigências de qualificação técnica relativas a estruturas pré-fabricadas de concreto guardam pertinência com essa solução obrigatória.

A passarela de pedestres em madeira engenheirada (madeira laminada colada – MLC) com cobertura em vidro laminado, com 2.240,69 m² de área coberta, e o asfalto ecológico (concreto asfáltico modificado por termoplástico) das vias de circulação de veículos constituem elementos de destaque do projeto, pela identidade arquitetônica e pelo desempenho ambiental, e são soluções obrigatórias definidas no Projeto Básico, não se admitindo sua substituição por outros materiais ou sistemas.

As especificações de revestimentos, esquadrias, forros, divisórias, fachada, paisagismo, passarela de pedestres, pavimentação e demais acabamentos deverão seguir os padrões mínimos estabelecidos no Memorial Descritivo e no Projeto Básico.

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 Projeto Básico, 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 observa o art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021 e a regulamentação municipal aplicável. Na contratação semi-integrada, o valor estimado é calculado nos termos dos §§ 2º e 5º do art. 23, com base em orçamento sintético elaborado a partir dos quantitativos do Projeto Básico, balizado na tabela de custos SIURB/EDIF e, supletivamente, CPOS/CDHU e SINAPI e, para itens sem referência oficial, composições próprias (CPU) baseadas em cotações de mercado, com identificação da fonte de cada item, acrescido ou não de parcela de remuneração do risco, reservada a metodologia expedita ou paramétrica às frações eventualmente não detalhadas.

A memória de cálculo do valor estimado, as referências de preços, os critérios de atualização e a quantificação da remuneração dos riscos integram o processo como Anexo 04 (Planilha de Orçamento Resumo e respectivas memórias) do Termo de Referência.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O parcelamento do objeto não se mostra tecnicamente adequado, pois a estratégia de contratação semi-integrada pressupõe a concentração, em um único responsável contratual, do desenvolvimento do Projeto 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 semi-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 do Projeto 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 total estimada de 11.997,82 m² de área construída total, 5 (cinco) níveis — térreo e 4 (quatro) pavimentos —, além de cobertura com laje técnica passarela de pedestres e pavimentação

ecológica, 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, aproveitamento de águas pluviais e reúso de águas cinzas, 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 das etapas do cronograma físico-financeiro aprovado, 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

Para a adequada instrução do processo e a gestão da futura contratação, registram-se as providências adotadas e os documentos validados:

- Projeto Básico de Arquitetura e das disciplinas complementares (Anexo 02), Relatório Fotográfico (Anexo 03), Programa de Necessidades e Memorial Descritivo (Anexo 05) a serem consolidados e juntados ao processo;
- Estimativa do valor da contratação consolidada no Anexo 04 do TR (R$ 99.996.678,80, data-base julho/2026, sem desoneração), Matriz de Riscos (Anexo 07) e Cronograma Físico-Financeiro (Anexo 06);
- Adequação orçamentária indicada na dotação 57.10.15.451.4020.1.170.44905100.00.1.500.9001.1, informada pela Coordenadoria de Administração e Finanças da Subprefeitura do Campo Limpo
- Na fase contratual, serão designados gestor e equipe de fiscalização com competências compatíveis com a complexidade da contratação, com fluxos de aprovação de projetos, ambiente de gestão BIM/documental, medição mensal por etapas com memória de cálculo e mecanismos de controle de qualidade definidos no Termo de Referência;
- Responsabilidades por licenças, aprovações, taxas, concessionárias, interferências e demais eventos relevantes definidas no Edital, no Termo de Referência e na Matriz de Riscos (Anexo 07);
- Área de implantação na Rua João Bernardo Vieira – Jardim Paris, disponível para a execução do objeto, sem impedimentos administrativos conhecidos.

.

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, sistemas obrigatórios de aproveitamento de águas pluviais e de reúso de águas cinzas para fins não potáveis, equipamentos hidrossanitários economizadores, iluminação eficiente, climatização eficiente, pavimento permeável de peças de concreto (ABNT NBR 16416) nas áreas indicadas no projeto de pavimentação, 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 semi-integrada para a construção da nova Sede Administrativa da Subprefeitura do Campo Limpo e Governo Local, devendo o processo ser instruído com o Projeto Básico e seus elementos, a estimativa de custos e respectiva memória de cálculo (data-base julho/2026), a Matriz de Riscos e o cronograma físico-financeiro, anexos ao Termo de Referência.

15. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Nome:
RF:
Setor:

_____

São Paulo, ____ de _____ de 2026.