

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO - SP

Estudo Técnico Preliminar 96/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 00179.004680/2025-65

2. Descrição da necessidade

A presente contratação tem por objeto a elaboração de projeto técnico de adequação funcional e manutenção preventiva do imóvel localizado na Rua Comandante Marcondes Salgado, nº 1857 – Jardim Sumaré, Ribeirão Preto /SP, de titularidade do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

O imóvel originalmente concebido para o uso residencial unifamiliar, é reconhecido como bem de valor histórico e arquitetônico, atualmente pertence ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo, e acomoda o escritório descentralizado de Ribeirão Preto, sendo destinado à instalação da “Casa do Arquiteto”.

Trata-se de edificação tombada como patrimônio histórico municipal, cuja intervenção exige atendimento às diretrizes legais e técnicas estabelecidas pelos órgãos de preservação competentes.

A contratação de profissional ou empresa especializada se justifica pela necessidade de assegurar que o projeto seja desenvolvido em conformidade com os parâmetros técnicos exigidos para bens protegidos, contemplando:

Diagnóstico das condições físicas, estruturais, funcionais e de conservação do imóvel;

Proposição de medidas de conservação e manutenção preventiva;

Adequações necessárias para uso institucional, respeitando a integridade arquitetônica e histórica do bem;

Atendimento às exigências legais e normativas aplicáveis, incluindo legislação de patrimônio cultural, acessibilidade, segurança e funcionalidade.

Além desses aspectos, **a contratação deverá considerar a possibilidade de incorporar critérios** de sustentabilidade ambiental, energética e operacional, alinhados às diretrizes contemporâneas de projeto e gestão pública responsável. Entre os princípios a serem observados, destacam-se:

Eficiência energética com soluções passivas de ventilação e iluminação natural, a contratação poderá verificar a possibilidade da inclusão de sistemas de geração de energia solar fotovoltaica, desde que não afete a integridade do imóvel;

Uso racional de recursos hídricos, por meio de projetos hidrossanitários eficientes e compatíveis com práticas de reuso e controle de consumo;

Redução de impactos ambientais, com escolha de materiais e técnicas de intervenção que minimizem resíduos e preservem os elementos originais do imóvel;

Durabilidade e manutenção planejada, com **definição de um programa de manutenção preventiva conforme ABNT NBR 5674**, reduzindo a necessidade de intervenções corretivas e prolongando a vida útil dos sistemas prediais;

Acessibilidade universal e inclusão, garantindo que o imóvel seja funcional e seguro para todos os usuários, conforme a Lei nº 10.098/2000 e ABNT NBR 9050;

Compatibilidade com os princípios do desenho universal e da arquitetura sustentável, respeitando a identidade histórica do imóvel e promovendo sua reabilitação com responsabilidade ambiental e social.

A intervenção no imóvel tombado localizado na Rua Comandante Marcondes Salgado, 1857 – Jardim Sumaré, Ribeirão Preto/SP, demanda a contratação de profissional habilitado com experiência comprovada em projetos de conservação e restauração de bens culturais, dada a complexidade técnica envolvida e a especificidade do objeto. Trata-se de uma edificação reconhecida como ícone da arquitetura local, concebida com partido arquitetônico definido e técnicas construtivas singulares, cuja preservação exige conhecimento aprofundado e atuação especializada. Nesse contexto, **é tecnicamente recomendável a contratação do arquiteto autor do projeto original, cuja participação é essencial para garantir a manutenção da integridade conceitual e técnica da obra, evitando intervenções que possam descaracterizar o bem e comprometer sua autenticidade e valor cultural.**

A iniciativa está alinhada com os objetivos institucionais do CAU, contribuindo para a valorização da arquitetura, a preservação do patrimônio edificado e a promoção de boas práticas profissionais no âmbito da conservação, reabilitação e sustentabilidade de edificações históricas.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Gerência Territorial	Margareth Matiko Uemura
Casa da Arquitetura - Escritório Regional de Ribeirão Preto/SP	Vanilde de Castro

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para o pleno atendimento das necessidades da Administração, a contratada deverá observar os seguintes requisitos técnicos e operacionais:

4.1. Compatibilidade com a condição de bem tombado

O projeto técnico deverá respeitar integralmente as diretrizes de preservação patrimonial estabelecidas pelos órgãos competentes e/ou órgão municipal de patrimônio, assegurando a integridade dos elementos arquitetônicos, históricos e culturais do imóvel.

4.2. Adequação funcional e acessibilidade universal

O projeto deverá contemplar soluções que promovam a funcionalidade do imóvel para uso institucional, com inclusão de medidas de acessibilidade conforme a Lei nº 10.098/2000 e a ABNT NBR 9050:2020, garantindo o acesso seguro e autônomo a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, sem comprometer os valores patrimoniais do bem.

4.3. Diagnóstico técnico e plano de manutenção preventiva

A contratada deverá realizar levantamento técnico detalhado das condições físicas do imóvel, identificando patologias construtivas e propondo medidas de manutenção preventiva e conservação compatíveis com os materiais e técnicas originais, conforme boas práticas de restauro e conservação.

4.4. Conformidade normativa e legal

Todos os projetos e documentos técnicos deverão estar em conformidade com:

Legislação urbanística municipal vigente

Normas técnicas da ABNT aplicáveis, como NBR 6492 (representação gráfica), NBR 15575 (desempenho de edificações), NBR 5626 (instalações prediais de água fria), NBR 8160 (esgoto sanitário), entre outras pertinentes;

Regimentos específicos para bens tombados no âmbito municipal, com aprovação do Conselho de Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Ribeirão Preto (CONPPAC), atendendo a regulação Estadual e Federal.

4.5. Equipe técnica qualificada

A contratada deverá comprovar experiência prévia em projetos de arquitetura, mediante apresentação de portfólio técnico e registros de responsabilidade técnica (RRT ou ART), além de contar com equipe multidisciplinar composta por profissionais habilitados nas áreas de arquitetura, engenharia e conservação.

4.6. Interlocução com órgãos de preservação

A contratada será responsável pela interlocução técnica com os órgãos de preservação, incluindo elaboração e submissão de documentos para obtenção de autorizações, pareceres e aprovações necessárias à execução do projeto.

4.7. Entrega dos produtos técnicos

Os produtos contratados deverão ser entregues em formato físico e digital, conforme cronograma previamente acordado entre as partes, atendendo aos padrões de apresentação exigidos pelos órgãos de controle e preservação patrimonial.

4.8. Natureza do serviço

Com base na Lei nº 14.133/2021, as atividades técnicas especializadas definidas neste ETP são referentes a projetos técnicos, memoriais, compatibilizações, plano de manutenção e possuem o escopo definido, com prazo determinado para execução e entrega. Ademais, após a entrega e aprovação dos projetos, não há necessidade de continuidade da prestação do serviço, caracterizando-o como pontual e não continuado.

5. Inviabilidade de competição

5.1. Contextualização

O objeto da contratação consiste na elaboração integrada de projeto técnico para adequação funcional e manutenção preventiva de imóvel tombado, abrangendo diagnóstico, projeto arquitetônico, projetos complementares, compatibilização entre disciplinas e plano de manutenção preventiva. Trata-se de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, uma vez que o arquiteto e o autor do projeto, que exige conhecimento aprofundado em adaptação de projeto arquitetônico e conservação, além de integração multidisciplinar.

5.2. Fundamentação Técnica

A inviabilidade de competição decorre dos seguintes fatores:

- **Natureza Intelectual e Especializada do Serviço**

O projeto envolve intervenções em bem tombado, exigindo atendimento às diretrizes dos órgãos de preservação, aplicação de técnicas específicas de conservação e compatibilização com normas técnicas atuais, sem comprometer a autenticidade do imóvel.

- **Unidade Conceitual e Preservação do Partido Arquitetônico**

A manutenção da integridade histórica e estética do imóvel demanda continuidade conceitual, sendo tecnicamente recomendável a participação do arquiteto autor do projeto original, que detém conhecimento singular sobre as características construtivas e o partido arquitetônico da edificação.

- **Complexidade Multidisciplinar e Interdependência das Etapas**

O escopo abrange arquitetura, acessibilidade, instalações prediais, climatização, luminotécnico, paisagismo, energia fotovoltaica, SPDA e prevenção contra incêndio. A fragmentação do objeto comprometeria compatibilidade técnica, cronograma integrado e preservação do patrimônio.

- **Ausência de Mercado Competitivo**

A especificidade do objeto e a exigência de notória especialização tornam inviável a obtenção de propostas comparativas, conforme previsto no art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

5.3. Conclusão

Diante da natureza intelectual do serviço, da necessidade de unidade conceitual e da exigência de notória especialização, **não há possibilidade de competição entre fornecedores**, justificando a contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

6. Levantamento de Mercado

6.1. Fundamentação Legal

Nos termos do art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação para contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, quando executados por profissional ou empresa de notória especialização e houver inviabilidade de competição.

O levantamento de mercado é uma prática voltada à obtenção de propostas comparativas entre fornecedores, aplicável em situações de competição. No caso de inexigibilidade, essa etapa não se aplica, pois não há possibilidade de disputa entre interessados.

6.2. Análise Técnica

A presente contratação refere-se à **elaboração de projeto técnico de adequação funcional e manutenção preventiva de imóvel tombado**, serviço que exige:

- Conhecimento especializado em conservação e restauro;
- Interlocução com órgãos de preservação patrimonial;
- Unidade conceitual para garantir a integridade arquitetônica do bem.

O profissional a ser contratado é o autor do projeto original do imóvel, configurando **notória especialização** e vínculo histórico com o objeto, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar. Essa condição torna inviável a competição e, por consequência, o levantamento de mercado.

Garantia de Economicidade

Embora não seja realizado levantamento de mercado, a estimativa de preços foi elaborada com base em **tabela referencial Sinapi - Outubro/2025**, assegurando aderência aos princípios da economicidade, razoabilidade e transparência previstos na Lei nº 14.133/2021.

6.3. Conclusão

Diante da natureza da contratação por inexigibilidade e da inviabilidade de competição, **justifica-se a dispensa do levantamento de mercado**, mantendo-se, contudo, a estimativa de preços com base em parâmetros técnicos e referenciais oficiais.

7. Descrição da solução como um todo

A presente contratação tem por objeto a contratação de profissional de notória especialização para a elaboração de projetos de intervenção, conservação, adequação funcional, acessibilidade, sustentabilidade e manutenção preventiva de imóvel tombado, mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

O escopo compreende a elaboração de projeto técnico de adequação funcional e manutenção preventiva do imóvel localizado na Rua Comandante Marcondes Salgado, nº 1857 – Jardim Sumaré, Ribeirão Preto/SP, de titularidade do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU). Trata-se de bem tombado como patrimônio histórico, circunstância que

impõe a observância de critérios técnicos específicos e estrita conformidade com a legislação de proteção ao patrimônio cultural, garantindo a preservação de suas características originais e a compatibilidade das intervenções com as normas aplicáveis.

O projeto visa adaptar o imóvel para uso institucional como Casa de Arquitetura e Urbanismo, garantindo sua funcionalidade, segurança, acessibilidade e eficiência energética, sem comprometer sua integridade histórica e arquitetônica.

A divisão do projeto em etapas deverá ser utilizada tão somente para facilitar o planejamento e a definição do pagamento está vinculada a planilha de custos unitários, ficando claro o caráter de indivisibilidade do projeto como um todo, ou seja, os projetos complementares deverão ser realizados em conjunto com as adequações para o uso institucional.

A contratação deverá contemplar, no mínimo, os seguintes componentes:

7.1. Diagnóstico e Levantamento do Imóvel

O serviço consiste na realização de uma análise abrangente das condições físicas, funcionais, estruturais e documentais da edificação tombada, com o objetivo de subsidiar o desenvolvimento dos projetos técnicos de adequação funcional e manutenção preventiva, incluem:

7.1.1. Cadastramento da edificação

O serviço consiste na execução do levantamento arquitetônico completo da edificação, visando a obtenção de informações precisas para cadastro, manutenção e gestão patrimonial. As atividades incluem:

Atividades a serem executadas

a. Inspeção e medições in loco

- Realização de medições internas e externas utilizando equipamentos adequados (trena eletrônica, estação total, laser scanner ou equivalente).
- Verificação das dimensões dos ambientes, espessuras de paredes, aberturas, pé-direito e demais elementos construtivos.

b. Levantamento arquitetônico

- Elaboração de plantas baixas, cortes e fachadas da edificação, representando fielmente a configuração existente.
- Indicação de materiais predominantes, esquadrias, revestimentos e elementos estruturais aparentes.

c. Georreferenciamento e posicionamento

- Registro da localização da edificação em coordenadas geográficas, com pontos de referência e alinhamento ao lote.

d. Documentação fotográfica

- Produção de imagens internas e externas para complementar o cadastro e auxiliar na identificação de características construtivas.

e. Entrega em formato digital

- Fornecimento dos desenhos em formato **DWG** e **PDF**, acompanhados de memorial descritivo.
- Organização dos dados em padrão compatível com sistemas de gestão patrimonial ou plataforma BIM, quando aplicável.

Normas aplicáveis

- **ABNT NBR 6492** – Representação de projetos de arquitetura.
- **ABNT NBR 15965** – BIM – Requisitos para classificação da informação.
- **ABNT NBR 13133** – Execução de levantamentos topográficos (quando houver georreferenciamento).

7.1.2. Cadastramento de Instalações Elétricas

O contratado deverá realizar o levantamento físico completo das instalações elétricas da edificação e fornecer os seguintes produtos:

Atividades a serem executadas

a. Inventário das Instalações Elétricas

- Relação detalhada de painéis, quadros de distribuição, circuitos, pontos de consumo e dispositivos de proteção.
- Identificação das cargas instaladas e sistemas de aterramento.
- Documento em formato **PDF** e planilha em **Excel** com todos os dados coletados.

b. Diagramas Unifilares Atualizados

- Representação gráfica dos circuitos elétricos existentes, com indicação de cabos, disjuntores, dispositivos de proteção e aterramento.
- Arquivos digitais em **DWG** e **PDF**, compatíveis com sistemas CAD.

c. Etiquetagem dos Componentes

- Aplicação de etiquetas padronizadas nos quadros e circuitos, conforme normas técnicas e NR-10.
- Registro fotográfico das etiquetas aplicadas.

d. Relatório Técnico Consolidado

- Descrição da metodologia utilizada para o levantamento.
- Avaliação da conformidade das instalações com as normas vigentes.
- Indicação de não conformidades e recomendações preliminares para adequação.
- Inclusão de fotografias ilustrativas dos principais componentes e pontos críticos.

Normas aplicáveis:

- ABNT NBR 5410 – Instalações elétricas de baixa tensão.
- ABNT NBR 14039 – Instalações elétricas de média tensão.
- NR-10 – Segurança em instalações e serviços em eletricidade.

7.1.3. Cadastramento da Vegetação e Levantamento Planialtimétrico

O contratado deverá fornecer os seguintes produtos, em conformidade com as normas técnicas e legislação aplicável:

Atividades a serem executadas

a. Inventário Arbóreo Completo

- Lista das espécies identificadas, com nome científico e popular.
- Informações por indivíduo: diâmetro à altura do peito (DAP), altura total, estado fitossanitário e localização georreferenciada.
- Relatório consolidado em formato **PDF** e planilha em **Excel** contendo todos os dados coletados.

b. Mapa Georreferenciado da Vegetação

- Planta indicando a posição exata das árvores e áreas verdes, com coordenadas UTM.
- Arquivos digitais em formato **DWG** e **PDF**, compatíveis com sistemas CAD.

c. Levantamento Planialtimétrico

- Planta topográfica com curvas de nível, cotas altimétricas, limites do terreno e edificações existentes.
- Arquivos digitais em **DWG** e **PDF**, acompanhados de memorial descritivo da metodologia utilizada.

d. Relatório Técnico Consolidado

- Descrição da metodologia aplicada para inventário e levantamento.
- Análise das condições fitossanitárias da vegetação e recomendações preliminares.
- Inclusão de fotografias ilustrativas dos principais exemplares e áreas levantadas.

Normas aplicáveis:

- ABNT NBR 13133 – Execução de levantamentos topográficos.
- ABNT NBR 14100 – Inventário florestal.
- Legislação ambiental vigente (Lei da Mata Atlântica, Código Florestal).
- Resolução CONAMA 369/2006 – Intervenção em áreas de preservação.

Observação: O imóvel já possui um mapeamento completo das instalações hidráulicas, realizado em etapa anterior, contendo informações sobre redes de distribuição, pontos de consumo, reservatórios e dispositivos de controle. Esse material será disponibilizado ao contratado para consulta e integração, devendo ser utilizado como referência para compatibilização com os demais levantamentos e diagnósticos previstos neste Termo de Referência.

7.2. Projeto de Arquitetura

7.2.1. Projeto de Arquitetura de Adequação Funcional e Conservação, incluindo Aprovação junto aos Órgãos Competentes

O serviço consiste na elaboração do **Projeto Básico e Projeto Executivo de Arquitetura**, visando a adequação funcional do imóvel residencial tombado para uso institucional, garantindo a preservação de suas características históricas e culturais. As atividades incluem:

- **Estudo de viabilidade técnica**, considerando restrições legais, diretrizes de preservação e compatibilidade com o uso proposto.
- **Desenvolvimento do anteprojeto e projeto legal**, contemplando redistribuição de ambientes, fluxos internos e definição dos espaços institucionais e técnicos.
- **Compatibilização entre uso contemporâneo e configuração original**, assegurando preservação dos elementos arquitetônicos protegidos.
- **Integração de sistemas modernos de infraestrutura predial** (elétrica, hidráulica, climatização, TI), respeitando as limitações impostas pelo tombamento.
- **Elaboração do Projeto Executivo completo**, com detalhamento construtivo, especificações técnicas, memoriais descritivos e quantitativos.
- **Compatibilização interdisciplinar** com projetos complementares (estrutural, instalações prediais, acessibilidade, prevenção contra incêndio).
- **Aprovação do projeto junto aos órgãos competentes**, incluindo Prefeitura Municipal e órgão de preservação do patrimônio histórico.
- **Elaboração do Relatório Técnico Consolidado**, contendo justificativas, diretrizes adotadas, compatibilização entre disciplinas e recomendações para execução.

Entregáveis

- Estudo preliminar e anteprojeto com soluções funcionais.
- Projeto de Arquitetura de Adequação Funcional.
- Projeto de Conservação.
- Projeto legal para aprovação nos órgãos competentes.

- Projeto executivo completo, incluindo:
 - Plantas, cortes, fachadas e detalhes construtivos.
 - Memoriais descritivos e especificações técnicas.
 - Quantitativos e caderno de encargos.
- Relatório Técnico Consolidado.
- Comprovante de protocolo e/ou aprovação nos órgãos competentes.

Normas aplicáveis

- **ABNT NBR 6492** – Representação de projetos de arquitetura.
- **ABNT NBR 13532** – Elaboração de projetos de edificações – Arquitetura.
- **ABNT NBR 14037** – Manual de operação, uso e manutenção das edificações.
- **ABNT NBR 15575** – Desempenho de edificações habitacionais.
- **Código de Obras e Edificações Municipal.**
- **Diretrizes do órgão de preservação do patrimônio histórico municipal.**

7.2.2. Projeto de Acessibilidade Universal, incluindo Aprovação junto aos Órgãos Competentes

O serviço consiste na elaboração do **Projeto Básico e Projeto Executivo de Acessibilidade Universal**, garantindo que o imóvel tombado atenda às normas vigentes e proporcione condições adequadas de circulação, uso e segurança para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, sem comprometer suas características históricas. As atividades incluem:

- **Levantamento das condições atuais de acessibilidade**, identificando barreiras arquitetônicas e funcionais.
- **Estudo de viabilidade técnica**, considerando restrições legais e diretrizes de preservação do patrimônio.
- **Desenvolvimento do anteprojeto e projeto legal**, com soluções para acessibilidade em circulação interna, sanitários, áreas de atendimento e acesso ao edifício.
- **Integração de soluções contemporâneas** (rampas, plataformas elevatórias, sinalização tátil e visual) compatíveis com a configuração original do imóvel.
- **Elaboração do Projeto Executivo completo**, com detalhamento construtivo, memoriais descritivos, especificações técnicas e quantitativos.
- **Compatibilização com projetos complementares** (arquitetura, instalações prediais, prevenção contra incêndio).
- **Aprovação do projeto junto aos órgãos competentes**, incluindo Prefeitura Municipal e órgão de preservação do patrimônio histórico.
- **Elaboração do Relatório Técnico Consolidado**, contendo diagnóstico, justificativas das soluções adotadas, compatibilização interdisciplinar e recomendações para execução.

Entregáveis

- Levantamento das condições atuais de acessibilidade (plantas e relatório diagnóstico).
- Estudo preliminar e anteprojeto com soluções funcionais.
- Projeto legal para aprovação nos órgãos competentes.
- Projeto executivo completo, incluindo:
 - Plantas, cortes, detalhes construtivos e sinalização.
 - Memoriais descritivos e especificações técnicas.
 - Quantitativos e caderno de encargos.
- Relatório Técnico Consolidado.
- Comprovante de protocolo e/ou aprovação nos órgãos competentes.

Normas aplicáveis

- **ABNT NBR 9050** – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

- **ABNT NBR 6492** – Representação de projetos de arquitetura.
- **ABNT NBR 13532** – Elaboração de projetos de edificações – Arquitetura.
- **Decreto Federal nº 5.296/2004** – Regulamenta a Lei da Acessibilidade.
- **Código de Obras e Edificações Municipal.**
- **Diretrizes do órgão de preservação do patrimônio histórico municipal.**

7.2.3. Projeto de Paisagismo Sustentável, incluindo Aprovação junto aos Órgãos Competentes

O serviço consiste na elaboração do **Projeto Básico e Projeto Executivo de Paisagismo**, com soluções que priorizem a sustentabilidade hídrica, a preservação da vegetação existente e a integração harmônica com o imóvel tombado. As atividades incluem:

- **Estudo de viabilidade técnica**, considerando restrições legais, diretrizes de preservação e condições do solo.
- **Desenvolvimento do anteprojeto e projeto legal**, com definição de áreas verdes, espécies adequadas e soluções para economia de água.
- **Integração de sistemas sustentáveis**, como:
 - Coleta e reaproveitamento de águas pluviais.
 - Irrigação automatizada com controle de consumo.
 - Uso de espécies nativas e adaptadas para baixa demanda hídrica.
- **Elaboração do Projeto Executivo completo**, com detalhamento construtivo, especificações técnicas, memoriais descritivos e quantitativos.
- **Compatibilização com projetos complementares** (arquitetura, drenagem, acessibilidade).
- **Aprovação do projeto junto aos órgãos competentes**, incluindo Prefeitura Municipal e órgão de preservação do patrimônio histórico.
- **Elaboração do Relatório Técnico Consolidado**, contendo diagnóstico, justificativas das soluções adotadas, compatibilização interdisciplinar e recomendações para execução.

Entregáveis

- Estudo preliminar e anteprojeto com soluções sustentáveis.
- Projeto legal para aprovação nos órgãos competentes.
- Projeto executivo completo, incluindo:
 - Plantas, cortes, detalhes construtivos e especificação das espécies.
 - Memoriais descritivos e especificações técnicas.
 - Quantitativos e caderno de encargos.
- Relatório Técnico Consolidado.
- Comprovante de protocolo e/ou aprovação nos órgãos competentes.

Normas aplicáveis

- **ABNT NBR 9050** – Acessibilidade (para circulação em áreas externas).
- **Diretrizes do órgão de preservação do patrimônio histórico municipal.**

7.2.4. Projeto Luminotécnico, incluindo Aprovação junto aos Órgãos Competentes

O serviço consiste na elaboração do **Projeto Básico e Projeto Executivo de Luminotécnica**, garantindo soluções adequadas de iluminação para o imóvel tombado, com foco em eficiência energética, conforto visual e preservação dos elementos históricos. As atividades incluem:

- **Levantamento das condições atuais de iluminação**, identificando pontos de luz, tipos de luminárias e níveis de iluminância.
- **Estudo de viabilidade técnica**, considerando restrições legais, diretrizes de preservação e normas de eficiência energética.
- **Desenvolvimento do anteprojeto e projeto legal**, com definição de soluções luminotécnicas para áreas internas e externas.

- **Integração de sistemas modernos de iluminação**, priorizando tecnologia LED, automação e controle de consumo.
- **Elaboração do Projeto Executivo completo**, com detalhamento construtivo, especificações técnicas, memoriais descritivos e quantitativos.
- **Compatibilização com projetos complementares** (arquitetura, instalações elétricas, acessibilidade).
- **Aprovação do projeto junto aos órgãos competentes**, incluindo Prefeitura Municipal e órgão de preservação do patrimônio histórico.
- **Elaboração do Relatório Técnico Consolidado**, contendo diagnóstico, justificativas das soluções adotadas, cálculos luminotécnicos, compatibilização interdisciplinar e recomendações para execução.

Entregáveis

- Levantamento das condições atuais de iluminação (plantas e relatório diagnóstico).
- Estudo preliminar e anteprojeto com soluções luminotécnicas.
- Projeto legal para aprovação nos órgãos competentes.
- Projeto executivo completo, incluindo:
 - Plantas, cortes, detalhes construtivos e especificação das luminárias.
 - Memoriais descritivos e especificações técnicas.
 - Quantitativos e caderno de encargos.
- Relatório Técnico Consolidado com cálculos luminotécnicos.
- Comprovante de protocolo e/ou aprovação nos órgãos competentes.

Normas aplicáveis

- **ABNT NBR 5413** – Iluminância de interiores.
- **ABNT NBR ISO/CIE 8995-1** – Iluminação de ambientes de trabalho.
- **ABNT NBR 6492** – Representação de projetos de arquitetura.
- **ABNT NBR 13532** – Elaboração de projetos de edificações – Arquitetura.
- **Diretrizes do órgão de preservação do patrimônio histórico** municipal.
- **Normas de eficiência energética** (Procel Edifica e regulamentações vigentes).

7.3. Projetos complementares

7.3.1. Projeto de Climatização, incluindo Aprovação junto aos Órgãos Competentes

O serviço consiste na elaboração do **Projeto Básico e Projeto Executivo de Climatização**, garantindo conforto térmico, eficiência energética e preservação das características históricas do imóvel tombado. As atividades incluem:

- **Levantamento das condições atuais** de ventilação e climatização, identificando sistemas existentes e restrições arquitetônicas.
- **Estudo de viabilidade técnica**, considerando diretrizes de preservação, eficiência energética e integração com demais sistemas prediais.
- **Desenvolvimento do anteprojeto e projeto legal**, com definição das soluções de climatização (sistemas VRF, split, ventilação natural e mecânica).
- **Integração de sistemas modernos**, priorizando eficiência energética, controle automatizado e redução de impacto visual.
- **Elaboração do Projeto Executivo completo**, com detalhamento construtivo, memoriais descritivos, especificações técnicas e quantitativos.
- **Compatibilização com projetos complementares** (arquitetura, elétrica, luminotécnico, acessibilidade).
- **Aprovação do projeto junto aos órgãos competentes**, incluindo Prefeitura Municipal e órgão de preservação do patrimônio histórico.
- **Elaboração do Relatório Técnico Consolidado**, contendo diagnóstico, justificativas das soluções adotadas, cálculos térmicos, compatibilização interdisciplinar e recomendações para execução.

Entregáveis

- Levantamento das condições atuais de climatização (plantas e relatório diagnóstico).
- Estudo preliminar e anteprojeto com soluções técnicas.
- Projeto legal para aprovação nos órgãos competentes.
- Projeto executivo completo, incluindo:
 - Plantas, cortes, detalhes construtivos e posicionamento dos equipamentos.
 - Memoriais descritivos e especificações técnicas.
 - Quantitativos e caderno de encargos.
- Relatório Técnico Consolidado com cálculos térmicos e análise de eficiência energética.
- Comprovante de protocolo e/ou aprovação nos órgãos competentes.

Normas aplicáveis

- **ABNT NBR 16401** – Instalações de ar-condicionado – Sistemas centrais e unitários.
- **ABNT NBR 15575** – Desempenho de edificações habitacionais (conforto térmico).
- **ABNT NBR 5410** – Instalações elétricas (para integração dos sistemas).
- **ABNT NBR 6492** – Representação de projetos de arquitetura.
- **Diretrizes do órgão de preservação do patrimônio histórico** municipal.
- **Normas de eficiência energética** (Procel Edifica e regulamentações vigentes).

7.3.2. Projeto de Instalações Elétricas de Baixa Tensão, incluindo Aprovação junto aos Órgãos Competentes

O serviço consiste na elaboração do **Projeto Básico e Projeto Executivo das Instalações Elétricas de Baixa Tensão**, garantindo segurança, eficiência energética e compatibilidade com as características do imóvel tombado. As atividades incluem:

- **Levantamento das condições atuais das instalações elétricas**, identificando quadros, circuitos, pontos de consumo e dispositivos de proteção.
- **Estudo de viabilidade técnica**, considerando restrições arquitetônicas, normas de segurança e integração com sistemas prediais.
- **Desenvolvimento do anteprojeto e projeto legal**, com definição das soluções para distribuição elétrica, iluminação e pontos de uso.
- **Integração de sistemas modernos**, priorizando eficiência energética, proteção contra sobrecarga e dispositivos de segurança.
- **Elaboração do Projeto Executivo completo**, com detalhamento construtivo, diagramas unifilares, memoriais descritivos, especificações técnicas e quantitativos.
- **Compatibilização com projetos complementares** (arquitetura, climatização, luminotécnico, acessibilidade).
- **Aprovação do projeto junto aos órgãos competentes**, incluindo Prefeitura Municipal e órgão de preservação do patrimônio histórico.
- **Elaboração do Relatório Técnico Consolidado**, contendo diagnóstico, justificativas das soluções adotadas, cálculos elétricos, compatibilização interdisciplinar e recomendações para execução.

Entregáveis

- Levantamento das condições atuais das instalações elétricas (plantas e relatório diagnóstico).
- Estudo preliminar e anteprojeto com soluções técnicas.
- Projeto legal para aprovação nos órgãos competentes.
- Projeto executivo completo, incluindo:
 - Plantas, cortes, diagramas unifilares e detalhes construtivos.
 - Memoriais descritivos e especificações técnicas.
 - Quantitativos e caderno de encargos.
- Relatório Técnico Consolidado com cálculos elétricos e análise de conformidade.
- Comprovante de protocolo e/ou aprovação nos órgãos competentes.

Normas aplicáveis

- **ABNT NBR 5410** – Instalações elétricas de baixa tensão.
- **ABNT NBR 14039** – Instalações elétricas de média tensão (quando aplicável).
- **ABNT NBR 5413** – Iluminância de interiores (para integração luminotécnica).
- **NR-10** – Segurança em instalações e serviços em eletricidade.
- **ABNT NBR 6492** – Representação de projetos de arquitetura.
- **Diretrizes do órgão de preservação do patrimônio histórico** municipal.

7.3.3. Projeto de Energia Fotovoltaica, incluindo Aprovação junto aos Órgãos Competentes

O serviço consiste na elaboração do **Projeto Básico e Projeto Executivo do Sistema de Energia Fotovoltaica**, garantindo eficiência energética, integração arquitetônica e conformidade com normas técnicas e regulamentações. As atividades incluem:

- **Levantamento das condições atuais da edificação**, avaliando área disponível para instalação, orientação solar e sombreamento.
- **Estudo de viabilidade técnica e econômica**, considerando demanda energética, capacidade instalada e retorno do investimento.
- **Desenvolvimento do anteprojeto e projeto legal**, com definição da solução fotovoltaica (on-grid ou off-grid), posicionamento dos módulos e inversores.
- **Integração com sistemas elétricos existentes**, garantindo compatibilidade com o projeto de instalações elétricas de baixa tensão.
- **Elaboração do Projeto Executivo completo**, com detalhamento construtivo, diagramas elétricos, memoriais descritivos, especificações técnicas e quantitativos.
- **Compatibilização com projetos complementares** (arquitetura, elétrica, climatização).
- **Aprovação do projeto junto aos órgãos competentes**, incluindo concessionária de energia e Prefeitura Municipal.
- **Elaboração do Relatório Técnico Consolidado**, contendo diagnóstico, cálculos de geração, justificativas das soluções adotadas e recomendações para execução.

Entregáveis

- Levantamento das condições atuais e relatório diagnóstico.
- Estudo preliminar e anteprojeto com análise de viabilidade.
- Projeto legal para aprovação nos órgãos competentes e concessionária.
- Projeto executivo completo, incluindo:
 - Plantas, cortes, diagramas elétricos e posicionamento dos módulos.
 - Memoriais descritivos e especificações técnicas.
 - Quantitativos e caderno de encargos.
- Relatório Técnico Consolidado com cálculos de geração e análise de eficiência.
- Comprovante de protocolo e/ou aprovação nos órgãos competentes.

Normas aplicáveis

- **ABNT NBR 16612** – Sistemas fotovoltaicos – Requisitos gerais.
- **ABNT NBR 5410** – Instalações elétricas de baixa tensão.
- **ABNT NBR 14039** – Instalações elétricas de média tensão (quando aplicável).
- **NR-10** – Segurança em instalações e serviços em eletricidade.
- **Resoluções da ANEEL** – Conexão de sistemas fotovoltaicos à rede elétrica.
- **Diretrizes do órgão de preservação do patrimônio histórico** municipal.

7.3.4. Projeto de Proteção Contra Descargas Atmosféricas (SPDA), incluindo Aprovação junto aos Órgãos Competentes

O serviço consiste na elaboração do **Projeto Básico e Projeto Executivo do Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas (SPDA)**, garantindo a segurança da edificação tombada e conformidade com normas técnicas. As atividades incluem:

- **Levantamento das condições atuais da edificação**, identificando pontos vulneráveis e sistemas existentes.
- **Estudo de viabilidade técnica**, considerando restrições arquitetônicas, diretrizes de preservação e integração com demais sistemas prediais.
- **Desenvolvimento do anteprojeto e projeto legal**, com definição do tipo de sistema (captor, descida, aterramento) e dimensionamento conforme normas.
- **Integração com instalações elétricas e demais projetos complementares**, garantindo compatibilidade e segurança.
- **Elaboração do Projeto Executivo completo**, com detalhamento construtivo, diagramas, memoriais descritivos, especificações técnicas e quantitativos.
- **Compatibilização interdisciplinar** com projetos elétricos, arquitetônicos e estruturais.
- **Aprovação do projeto junto aos órgãos competentes**, incluindo Prefeitura Municipal e órgão de preservação do patrimônio histórico.
- **Elaboração do Relatório Técnico Consolidado**, contendo diagnóstico, cálculos de dimensionamento, justificativas das soluções adotadas e recomendações para execução.

Entregáveis

- Levantamento das condições atuais e relatório diagnóstico.
- Estudo preliminar e anteprojeto com soluções técnicas.
- Projeto legal para aprovação nos órgãos competentes.
- Projeto executivo completo, incluindo:
 - Plantas, cortes, diagramas do SPDA e detalhes construtivos.
 - Memoriais descritivos e especificações técnicas.
 - Quantitativos e caderno de encargos.
- Relatório Técnico Consolidado com cálculos de dimensionamento e análise de conformidade.
- Comprovante de protocolo e/ou aprovação nos órgãos competentes.

Normas aplicáveis

- **ABNT NBR 5419** – Proteção contra descargas atmosféricas.
- **ABNT NBR 5410** – Instalações elétricas de baixa tensão (para integração).
- **NR-10** – Segurança em instalações e serviços em eletricidade.
- **Diretrizes do órgão de preservação do patrimônio histórico** municipal.

7.3.5. Projeto de Instalações Hidrossanitárias (Água Fria, Esgoto Sanitário e Drenagem Pluvial), incluindo Aprovação junto aos Órgãos Competentes

O serviço consiste na elaboração do **Projeto Básico e Projeto Executivo das Instalações Hidrossanitárias**, garantindo abastecimento seguro, eficiência no consumo, escoamento adequado e conformidade com normas técnicas, preservando as características do imóvel tombado. As atividades incluem:

- **Levantamento das condições atuais das instalações hidráulicas e sanitárias**, considerando pontos de consumo, reservatórios, tubulações, dispositivos de controle e sistemas de drenagem.
- **Estudo de viabilidade técnica**, avaliando capacidade de abastecimento, pressão, vazão, escoamento e integração com sistemas existentes.
- **Desenvolvimento do anteprojeto e projeto legal**, com definição das soluções para:
 - Distribuição de água fria.
 - Sistema de esgoto sanitário.
 - Sistema de drenagem pluvial.

- **Integração com projetos complementares**, garantindo compatibilidade com arquitetura, acessibilidade e climatização.
- **Elaboração do Projeto Executivo completo**, com detalhamento construtivo, memoriais descritivos, especificações técnicas e quantitativos.
- **Aprovação do projeto junto aos órgãos competentes**, incluindo Prefeitura Municipal e órgão de preservação do patrimônio histórico.
- **Elaboração do Relatório Técnico Consolidado**, contendo diagnóstico, cálculos hidráulicos e sanitários, justificativas das soluções adotadas e recomendações para execução.

Entregáveis

- Levantamento das condições atuais das instalações hidrossanitárias (plantas e relatório diagnóstico).
- Estudo preliminar e anteprojeto com soluções técnicas.
- Projeto legal para aprovação nos órgãos competentes, se necessário.
- Projeto executivo completo, incluindo:
 - Plantas, cortes, detalhes construtivos e esquemas de distribuição.
 - Memoriais descritivos e especificações técnicas.
 - Quantitativos e caderno de encargos.
- Relatório Técnico Consolidado com cálculos hidráulicos e sanitários.
- Comprovante de protocolo e/ou aprovação nos órgãos competentes, se necessário.

Normas aplicáveis

- **ABNT NBR 5626** – Instalações prediais de água fria.
- **ABNT NBR 7198** – Projeto e execução de instalações de água quente.
- **ABNT NBR 8160** – Sistemas prediais de esgoto sanitário.
- **ABNT NBR 10844** – Instalações prediais de águas pluviais.
- **ABNT NBR 15575** – Desempenho de edificações habitacionais.
- **Diretrizes do órgão de preservação do patrimônio histórico** municipal.

7.3.6. Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio, incluindo Aprovação junto ao Corpo de Bombeiros

O serviço consiste na elaboração do **Projeto Básico e Projeto Executivo de Prevenção e Combate a Incêndio**, garantindo a segurança da edificação térrea tombada e conformidade com as normas técnicas e regulamentações do Corpo de Bombeiros. As atividades incluem:

- **Levantamento das condições atuais**, identificando rotas de fuga, saídas de emergência, extintores e sinalização existente.
- **Estudo de viabilidade técnica**, considerando restrições arquitetônicas, diretrizes de preservação e exigências legais.
- **Desenvolvimento do anteprojeto e projeto legal**, com definição das soluções para:
 - Rotas horizontais de fuga e saídas diretas para áreas externas.
 - Sistema de hidrantes, se necessário e extintores adequados à área térrea.
 - Sinalização de segurança e iluminação de emergência.
- **Integração com projetos complementares**, garantindo compatibilidade com arquitetura, instalações elétricas e acessibilidade.
- **Elaboração do Projeto Executivo completo**, com detalhamento construtivo, memoriais descritivos, especificações técnicas e quantitativos.
- **Aprovação do projeto junto ao Corpo de Bombeiros**, incluindo emissão do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros).
- **Elaboração do Relatório Técnico Consolidado**, contendo diagnóstico, justificativas das soluções adotadas, cálculos hidráulicos e recomendações para execução.

Entregáveis

- Levantamento das condições atuais e relatório diagnóstico.
- Estudo preliminar e anteprojeto com soluções técnicas.
- Projeto legal para aprovação junto ao Corpo de Bombeiros.
- Projeto executivo completo, incluindo:
 - Plantas, cortes, detalhes construtivos e esquemas dos sistemas.
 - Memoriais descritivos e especificações técnicas.
 - Quantitativos e caderno de encargos.
- Relatório Técnico Consolidado com cálculos hidráulicos e análise de conformidade.
- Comprovante de protocolo e/ou aprovação nos órgãos competentes (AVCB).

Normas aplicáveis

- **ABNT NBR 9077** – Saídas de emergência em edifícios (aplicação simplificada para térreo).
- **ABNT NBR 13714** – Sistemas de hidrantes e mangotinhos.
- **ABNT NBR 14276** – Sinalização de segurança contra incêndio e pânico.
- **ABNT NBR 10898** – Sistemas de iluminação de emergência.
- **Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros (ITs)** – conforme legislação estadual vigente.
- **Diretrizes do órgão de preservação do patrimônio histórico** municipal.

7.4. Plano de Manutenção Preventiva, Coordenação e Compatibilização

7.4.1. Elaboração do Plano de Manutenção Preventiva Anual

O Plano de Manutenção Preventiva Anual tem como objetivo garantir a conservação, funcionalidade e segurança da edificação térrea tombada, por meio da definição de rotinas periódicas para inspeção, limpeza, ajustes e substituições.

Atividades

- **Levantamento das condições atuais** dos sistemas construtivos e instalações prediais (arquitetura, elétrica, hidrossanitária, climatização, SPDA, prevenção contra incêndio).
- **Classificação dos sistemas e componentes** conforme criticidade e periodicidade de manutenção.
- **Definição das rotinas preventivas** para cada sistema, incluindo inspeções, testes, ajustes e substituições.
- **Elaboração do cronograma anual** com prazos, responsáveis e recursos necessários.
- **Integração com diretrizes de preservação** do patrimônio histórico.
- **Compatibilização com os projetos executivos** para evitar interferências.
- **Preparação do Relatório Técnico Consolidado**, contendo diagnóstico, plano de ações e recomendações.

Entregáveis

- **Relatório Diagnóstico Inicial** (condições atuais e pontos críticos).
- **Plano de Manutenção Preventiva Anual**, incluindo:
 - Cronograma detalhado por sistema.
 - Procedimentos técnicos para inspeção e manutenção.
 - Lista de materiais e recursos necessários.
- **Matriz de Compatibilização** entre sistemas.
- **Relatório Técnico Consolidado** com diretrizes e recomendações.

Formatos: **PDF** para relatórios e cronogramas; **Excel** para planilhas de controle.

Normas aplicáveis

- **ABNT NBR 5674** – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção.
- **ABNT NBR 14037** – Manual de operação, uso e manutenção das edificações.
- **ABNT NBR 15575** – Desempenho de edificações habitacionais.

7.4.2. Coordenação e Compatibilização de Projetos

A **Coordenação e Compatibilização** é uma etapa essencial do processo de projeção, prevista na **Resolução CAU /BR nº 51/2013** e detalhada no Manual de Honorários. Essa atividade ocorre **ao longo de todo o desenvolvimento dos projetos**, garantindo que o projeto arquitetônico esteja integrado aos projetos complementares (estrutural, instalações elétricas, hidrossanitárias, climatização, luminotécnico, SPDA, prevenção contra incêndio, acessibilidade, paisagismo, energia fotovoltaica, entre outros).

Com o objetivo de assegurar que todas as disciplinas técnicas estejam compatíveis, evitando interferências físicas, funcionais e legais, garantindo a viabilidade construtiva e a preservação das características do imóvel tombado.

Atividades

- **Coordenação técnica** das equipes multidisciplinares envolvidas.
- **Análise integrada** dos projetos executivos e anteprojetos.
- **Identificação e solução de interferências** entre disciplinas.
- **Reuniões técnicas** para validação das alterações.
- **Emissão de matriz de compatibilização** e relatórios de ajustes.
- **Entrega do conjunto executivo compatibilizado** para execução.

Entregáveis

- **Relatório de Coordenação e Compatibilização**, contendo:
 - Cronograma das atividades.
 - Lista de interferências e soluções aplicadas.
- **Matriz de Compatibilização** entre disciplinas.
- **Projeto Executivo Consolidado** (arquivos DWG e PDF).
- **Relatório Técnico Consolidado** com registro das decisões e recomendações.

Normas aplicáveis

- **ABNT NBR 13532** – Elaboração de projetos de edificações – Arquitetura.
- **ABNT NBR 5674** – Manutenção de edificações.
- **ABNT NBR 14037** – Manual de operação, uso e manutenção das edificações.
- **Diretrizes do órgão de preservação do patrimônio histórico** municipal.

Conforme a Tabela de Honorários do CAU/BR, a **Coordenação e Compatibilização de Projetos** representa aproximadamente **8% do valor total dos honorários do projeto arquitetônico**. Esse percentual é incluído na etapa de “Projeto” (junto ao Projeto Executivo), mas deve ser destacado no contrato como parcela específica, dado seu caráter estratégico e contínuo.

7.4.3. Transferência de Conhecimento Técnico e Entrega Final

Esta etapa tem como objetivo garantir que todas as informações técnicas, metodologias e diretrizes utilizadas no desenvolvimento dos projetos sejam devidamente registradas e transferidas ao contratante, assegurando a continuidade da gestão e manutenção da edificação.

Atividades

- **Apresentação técnica final** dos projetos e documentos consolidados.
- **Orientação ao contratante** sobre uso, operação e manutenção dos sistemas e soluções implementadas.
- **Treinamento da equipe designada pelo contratante**, quando aplicável, para interpretação dos projetos e execução das rotinas de manutenção preventiva.
- **Entrega dos arquivos digitais e físicos** dos projetos compatibilizados, relatórios técnicos e manuais.

- **Formalização da transferência de conhecimento**, incluindo esclarecimentos sobre normas aplicadas e recomendações para futuras intervenções.

Entregáveis

- **Relatório Técnico Consolidado**, contendo:
 - Diretrizes gerais do projeto.
 - Compatibilização entre disciplinas.
 - Recomendações para manutenção e operação.
- **Manual de Operação e Manutenção** conforme **ABNT NBR 14037**.
- **Arquivos digitais dos projetos executivos compatibilizados** (DWG e PDF).
- **Cronograma de manutenção preventiva** (quando previsto no escopo).
- **Ata de reunião de entrega técnica**, com registro da transferência de conhecimento.

Formatos: **PDF** para relatórios e manuais; **DWG/PDF** para projetos; **Excel** para cronogramas.

Normas aplicáveis

- **ABNT NBR 14037** – Manual de operação, uso e manutenção das edificações.
- **ABNT NBR 5674** – Manutenção de edificações.
- **ABNT NBR 13532** – Elaboração de projetos de edificações – Arquitetura.
- **Diretrizes do órgão de preservação do patrimônio histórico municipal**.

Conforme a etapa de **Coordenação, Compatibilização e Entrega Final** está incluída no escopo do projeto e representa **2% do valor total dos honorários**, destacada na planilha estimativa como parcela específica.

Todos os projetos deverão ser compatibilizados entre si e elaborados por profissional ou empresa com experiência comprovada, observando-se as exigências dos órgãos de preservação municipal, bem como as normas técnicas vigentes e a legislação aplicável, especialmente a Lei nº 14.133/2021.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1. Estimativa das quantidades

A estimativa das quantidades foi realizada com base nas características da edificação, na complexidade técnica dos serviços a serem contratados e nas exigências legais e normativas aplicáveis à intervenção em bens tombados. Considerando o escopo definido, foram identificadas as seguintes entregas técnicas:

Estimativa das Quantidades			
item	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT.
1.0	DIAGNÓSTICO E LEVANTAMENTO		
1.1	CADASTRAMENTO DA EDIFICAÇÃO		
1.1.1	LEVANTAMENTO CADASTRAL DE EDIFICAÇÃO ATÉ 500M2	UN	1,00
1.2	CADASTRAMENTO DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS		
1.2.1	LEVANTAMENTO CADASTRAL INSTALAÇÕES ELÉTRICAS ATÉ 500M2	GL	1,00
1.2.2	LEVANT. CADASTRAL INSTALAÇÕES ELÉTRICAS EXCEDENTE ENTRE 501M2 À 2000M2	M2	586,66

1.3 CADASTRAMENTO DA VEGETAÇÃO E LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO			
1.3.1	CADASTRAMENTO DE VEGETAÇÃO ARBOREA ATÉ 30 EXEMPLARES	GL	1,00
1.3.2	CADASTRAMENTO/ INVENTÁRIO DE VEGETAÇÃO ARBOREA ACIMA DE 30 EXEMPLARES	UN	50,00
1.3.3	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO DE ÁREAS - ATÉ 10.000M2	GL	1,00
2.0 PROJETO DE ARQUITETURA			
2.1 Projeto de arquitetura de adequação funcional e conservação e aprovação junto aos órgãos			
2.1.1	PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)	UN	3,00
2.1.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00
2.1.3	DESENVOLVIMENTO DE PRANCHA DE DESENHO TÉCNICO/ DETALHAMENTO FORMATO A1	UN	6,00
2.2 Projeto de acessibilidade universal			
2.2.1	PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)	UN	1,00
2.2.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00
2.2.3	DESENVOLVIMENTO DE PRANCHA DE DESENHO TÉCNICO/ DETALHAMENTO FORMATO A1	UN	3,00
2.3 Projeto de paisagismo com foco em sustentabilidade hídrica			
2.3.1	PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)	UN	1,00
2.3.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00
2.3.3	DESENVOLVIMENTO DE PRANCHA DE DESENHO TÉCNICO/ DETALHAMENTO FORMATO A1	UN	3,00
2.4 Projeto de luminotécnico			
2.4.1	PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)	UN	1,00
2.4.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00
2.4.3	DESENVOLVIMENTO DE PRANCHA DE DESENHO TÉCNICO/ DETALHAMENTO FORMATO A1	UN	2,00
3.0 PROJETOS COMPLEMENTARES			
3.1 Projeto de climatização			
3.1.1	PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)	UN	1,00
3.1.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00
3.1.3	DESENVOLVIMENTO DE PRANCHA DE DESENHO TÉCNICO/ DETALHAMENTO FORMATO A1	UN	1,00
3.2 Projeto de instalações elétricas de baixa tensão			
3.2.1	PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)	UN	1,00
3.2.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00

3.2.3	DESENVOLVIMENTO DE PRANCHA DE DESENHO TÉCNICO/ DETALHAMENTO FORMATO A1	UN	1,00
3.3	Projeto de energia fotovoltaica		
3.3.1	PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)	UN	1,00
3.3.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00
3.4	Projeto de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA)		
3.3.1	PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)	UN	1,00
3.3.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00
3.5	Projeto de instalações hidrossanitárias		
3.5.1	PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)	UN	1,00
3.5.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00
3.5.3	DESENVOLVIMENTO DE PRANCHA DE DESENHO TÉCNICO/ DETALHAMENTO FORMATO A1	UN	2,00
3.6	Projeto de prevenção e combate a incêndio		
3.6.1	DESENVOLVIMENTO DE PROJETO TÉCNICO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E APROVAÇÃO JUNTO AO CORPO DE BOMBEIROS PARA EDIFICAÇÕES ATÉ 2000 M2	GL	1,00
3.6.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00
3.6.3	DESENVOLVIMENTO DE PRANCHA DE DESENHO TÉCNICO/ DETALHAMENTO FORMATO A1	UN	1,00
4.0	Plano de Manutenção Preventiva, Coordenação e Compatibilização		
4.1	ELABORAÇÃO DE PLANO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ANUAL		1,00
4.2	Coordenação e Compatibilização de projetos		1,00
Embora incluída ao final a Coordenação e Compatibilização de Projetos se realiza durante todo o processo de projeção.			
4.3	Transferência de conhecimento técnico e entrega final		1,00

As pranchas de desenhos técnicos estimado para a edificação de 288,20 m² com lote de 1.086,66 m², considerado para o projeto completo de adequação funcional, manutenção preventiva e conservação de imóvel tombado, depende da complexidade do projeto, do nível de detalhamento exigido e das disciplinas envolvidas.

8.2. Diretrizes para Evitar Falhas na Execução dos Projetos Técnicos

Os projetos devem ser desenvolvidos em ordem lógica e técnica, iniciando pelo levantamento e diagnóstico da edificação, seguido pelos projetos arquitetônicos e complementares. Essa sequência assegura que as decisões iniciais orientem corretamente as demais etapas do desenvolvimento.

8.2.1. Coordenação e Compatibilização entre disciplinas

A Coordenação e Compatibilização de Projetos, embora incluída ao final da estimativa de serviços se realiza durante todo o processo de projeção.

Durante a elaboração dos projetos complementares, a compatibilização entre as disciplinas e a integração entre os diversos sistemas (elétrico, hidráulico, estrutural, climatização, entre outros) e a aderência ao partido arquitetônico, deverá evitar retrabalhos e conflitos técnicos.

8.2.2. Preservação do partido arquitetônico e da identidade do imóvel

Todas as intervenções devem respeitar o conceito original da edificação, especialmente por se tratar de um bem tombado. A participação do arquiteto autor do projeto é essencial para assegurar a integridade técnica, estética e simbólica do imóvel, evitando descaracterizações.

8.2.3. Sustentabilidade, conforto ambiental e adaptação às mudanças climáticas

Os projetos devem incorporar soluções que promovam a sustentabilidade e o conforto ambiental, considerando os impactos das mudanças climáticas e o contexto regional de Ribeirão Preto, marcado por longos períodos de estiagem. Isso inclui o uso racional da água no paisagismo, aproveitamento de iluminação natural, ventilação cruzada, eficiência energética nos sistemas de climatização e iluminação artificial, além da escolha de materiais e tecnologias que reduzam o impacto ambiental da intervenção.

8.2.4. Acessibilidade universal como prioridade técnica

A acessibilidade é um dos principais desafios da edificação e deve ser tratada como diretriz central no desenvolvimento dos projetos. É essencial garantir rotas acessíveis, eliminação de barreiras físicas, sinalização tátil e visual, sanitários adaptados e atendimento integral às normas da NBR 9050, promovendo inclusão e segurança para todos os usuários.

8.2.5. Atualização da edificação às normas técnicas vigentes

Todos os projetos devem observar e aplicar as normas técnicas atualizadas (ABNT, Corpo de Bombeiros, normas de acessibilidade, eficiência energética, entre outras), garantindo que a edificação esteja em conformidade com os requisitos legais e técnicos atuais, sem comprometer sua integridade histórica.

8.2.6. Documentação técnica completa e integrada

A entrega final deve incluir todos os projetos compatibilizados, memoriais descritivos, especificações técnicas, cronogramas e plano de manutenção, assegurando clareza, rastreabilidade e conformidade com os requisitos legais e normativos.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 145.112,00

9.1. Dados para subsidiar os cálculos

Matrícula: Nº 131.709 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP

Cadastro Municipal: Nº 8.860 – Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Área Total do Terreno: 1.086,66 m²

Área Construída: 288,20 m²

9.2. Planilha Estimativa

A presente planilha tem por objetivo apresentar a **estimativa de preços dos serviços técnicos especializados** necessários para a execução do diagnóstico, levantamento cadastral, elaboração de projetos arquitetônicos, complementares e plano de manutenção preventiva, conforme escopo definido no Estudo Técnico Preliminar.

- **Mês de Referência:** 09/2025
- **Data de Emissão:** 10/10/2025
- **Base de Composição:** SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, conforme metodologia oficial para orçamentação de obras e serviços de engenharia.

As **quantidades foram determinadas a partir do dimensionamento físico do imóvel e das necessidades técnicas identificadas**, considerando os serviços descritos nos itens da planilha. Os preços unitários foram obtidos com base em composições analíticas com a utilização dos insumos do SINAPI, aplicáveis à natureza dos serviços, e encontram-se detalhados **no Item 14** do documento.

A planilha está organizada por grupos de serviços:

- **Diagnóstico e Levantamento**
- **Projetos de Arquitetura**
- **Projetos Complementares**
- **Plano de Manutenção Preventiva, Coordenação e Compatibilização**

Cada item apresenta **unidade de medida, quantidade estimada e tipo de prancha (quando aplicável)**, permitindo a apuração do custo total por grupo e do valor global estimado para contratação.

PLANILHA ESTIMATIVA DE CUSTOS

CASA DE ARQUITETURA E URBANISMO - RIBEIRÃO PRETO

local RUA COMANDANTE MARCONDES SALGADO, 1857

cidade RIBEIRÃO PRETO/SP

JARDIM SUMARÉ

ÁREA TERRENO	1086,66	m ²
ÁREA EDIFICAÇÃO	288,2	m ²

item	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT.	CUSTO UNIT R\$	CUSTO UNIT + (L+T)	VALOR TOTAL
1.0	DIAGNÓSTICO E LEVANTAMENTO					
1.1	CADASTRAMENTO DA EDIFICAÇÃO				5.461,42	
1.1.1	LEVANTAMENTO CADASTRAL DE EDIFICAÇÃO ATÉ 500M2	UN	1,00	4.492,40	5.461,42	5.461,42
1.2	CADASTRAMENTO DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS				5.546,53	
1.2.1	LEVANTAMENTO CADASTRAL INSTALAÇÕES ELÉTRICAS ATÉ 500M2	GL	1,00	2.284,68	2.777,49	2.777,49
1.2.2	LEVANT. CADASTRAL INSTALAÇÕES ELÉTRICAS EXCEDENTE ENTRE 501M2 À 2000M2	M2	586,66	3,88	4,72	2.769,04
1.3	CADASTRAMENTO DA VEGETAÇÃO E LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO				15.000,28	
1.3.1	CADASTRAMENTO DE VEGETAÇÃO ARBOREA ATÉ 30 EXEMPLARES	GL	1,00	1.913,58	2.326,34	2.326,34
1.3.2	CADASTRAMENTO/ INVENTÁRIO DE VEGETAÇÃO ARBOREA ACIMA DE 30 EXEMPLARES	UN	50,00	63,76	77,52	3.876,00
1.3.3	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO DE ÁREAS - ATÉ 10.000 M2	GL	1,00	7.236,93	8.797,94	8.797,94
2.0	PROJETO DE ARQUITETURA					
2.1	Projeto de arquitetura de adequação funcional e conservação e aprovação junto aos órgãos				26.260,41	

2.1.1	PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)	UN	3,00	3.257,28	3.959,88	11.879,64
2.1.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00	2.562,05	3.114,69	3.114,69
2.1.3	DESENVOLVIMENTO DE PRANCHA DE DESENHO TÉCNICO/ DETALHAMENTO FORMATO A1	UN	6,00	1.544,52	1.877,68	11.266,08
2.2 Projeto de acessibilidade universal					12.707,61	
2.2.1	PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)	UN	1,00	3.257,28	3.959,88	3.959,88
2.2.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00	2.562,05	3.114,69	3.114,69
2.2.3	DESENVOLVIMENTO DE PRANCHA DE DESENHO TÉCNICO/ DETALHAMENTO FORMATO A1	UN	3,00	1.544,52	1.877,68	5.633,04
2.3 Projeto de paisagismo com foco em sustentabilidade hídrica					12.707,61	
2.3.1	PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)	UN	1,00	3.257,28	3.959,88	3.959,88
2.3.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00	2.562,05	3.114,69	3.114,69
2.3.3	DESENVOLVIMENTO DE PRANCHA DE DESENHO TÉCNICO/ DETALHAMENTO FORMATO A1	UN	3,00	1.544,52	1.877,68	5.633,04
2.4 Projeto de luminotécnico					10.829,93	
2.4.1	PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)	UN	1,00	3.257,28	3.959,88	3.959,88
2.4.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00	2.562,05	3.114,69	3.114,69
2.4.3	DESENVOLVIMENTO DE PRANCHA DE DESENHO TÉCNICO/ DETALHAMENTO FORMATO A1	UN	2,00	1.544,52	1.877,68	3.755,36
3.0 PROJETOS COMPLEMENTARES						
3.1 Projeto de climatização					8.952,25	
3.1.1	PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)	UN	1,00	3.257,28	3.959,88	3.959,88
3.1.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00	2.562,05	3.114,69	3.114,69
3.1.3	DESENVOLVIMENTO DE PRANCHA DE DESENHO TÉCNICO/ DETALHAMENTO FORMATO A1	UN	1,00	1.544,52	1.877,68	1.877,68
3.2 Projeto de instalações elétricas de baixa tensão					8.952,25	
3.2.1	PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)	UN	1,00	3.257,28	3.959,88	3.959,88
3.2.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00	2.562,05	3.114,69	3.114,69
3.2.3	DESENVOLVIMENTO DE PRANCHA DE DESENHO TÉCNICO/ DETALHAMENTO FORMATO A1	UN	1,00	1.544,52	1.877,68	1.877,68
3.3 Projeto de energia fotovoltaica					7.074,57	
3.3.1	PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)	UN	1,00	3.257,28	3.959,88	3.959,88
3.3.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00	2.562,05	3.114,69	3.114,69
3.4 Projeto de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA)					7.074,57	
3.3.1	PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)	UN	1,00	3.257,28	3.959,88	3.959,88
3.3.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00	2.562,05	3.114,69	3.114,69
3.5 Projeto de instalações hidrossanitárias					10.829,93	
3.5.1	PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)	UN	1,00	3.257,28	3.959,88	3.959,88
3.5.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00	2.562,05	3.114,69	3.114,69
3.5.3	DESENVOLVIMENTO DE PRANCHA DE DESENHO TÉCNICO/ DETALHAMENTO FORMATO A1	UN	2,00	1.544,52	1.877,68	3.755,36
3.6 Projeto de prevenção e combate a incêndio					9.816,47	
3.6.1	DESENVOLVIMENTO DE PROJETO TÉCNICO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E APROVAÇÃO JUNTO AO CORPO	GL	1,00	3.968,16	4.824,10	4.824,10

DE BOMBEIROS PARA EDIFICAÇÕES ATÉ 2000 M2					
3.6.2	PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)	UN	1,00	2.562,05	3.114,69 3.114,69
3.6.3	DESENVOLVIMENTO DE PRANCHA DE DESENHO TÉCNICO/ DETALHAMENTO FORMATO A1	UN	1,00	1.544,52	1.877,68 1.877,68
4.0 Plano de Manutenção, Coordenação e Compatibilização					
4.1	ELABORAÇÃO DE PLANO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ANUAL		1,00	3.206,52	3.898,17 3.898,17
4.2	Coordenação e Compatibilização de projetos		1,00	8%	
Embora incluída ao final a Coordenação e Compatibilização de Projetos se realiza durante todo o processo de projeção.					
4.3	Transferência de conhecimento técnico e entrega final		1,00	2%	
					R\$ 145.112,00

	ITENS	PORCENTAGEM
A	ADMINISTRAÇÃO	6,03%
L	LUCRO	7,40%
T	TRIBUTOS	8,14%
	(AC+L+T)	21,57%

CUSTO ESTIMADO = CUSTO UNITÁRIO-SINAPI * (1+(AC+L+T))

Obs. 2 : Tributos compostos por PIS (0,65%), Cofins (3,00%) e ISS da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto (4,49%).

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10.1. O objeto

O objeto da contratação consiste na **elaboração de projeto técnico de adequação funcional e manutenção preventiva de imóvel tombado**, incluindo:

10.1.1 Diagnóstico e levantamento:

- Cadastramento da edificação;
- Cadastramento de Instalações Elétricas;
- Cadastramento da vegetação e levantamento planialtimétrico.

10.1.2. Projeto de arquitetura:

- Projeto de arquitetura de adequação funcional e conservação e aprovação junto aos órgãos;
- Projeto de acessibilidade universal;
- Projeto de paisagismo com foco em sustentabilidade hídrica;
- Projeto de luminotécnico;

10.1.3. Projeto Complementares:

- Projeto de climatização
- Projeto de instalações elétricas de baixa tensão
- Projeto de energia fotovoltaica;
- Projeto de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA)
- Projeto de instalações hidrossanitárias;

f. Projeto de prevenção e combate a incêndio.

10.1.4. Plano de Manutenção Preventiva, Coordenação e Compatibilização:

- a. Elaboração de Plano de Manutenção Preventiva Anual;
- b. Coordenação e Compatibilização de projetos;
- c. Transferência de conhecimento técnico e entrega final.

10.2. Serviço técnico

Trata-se de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, com exigência de **integração entre disciplinas e interlocução com órgãos de preservação patrimonial municipal**. A fragmentação do objeto comprometeria:

- **Compatibilidade técnica** entre projetos, aumentando risco de retrabalho e conflitos;
- **Preservação do partido arquitetônico e autenticidade do bem tombado**, exigindo unidade conceitual;
- **Eficiência operacional e cronograma integrado**, pois as etapas são interdependentes;
- **Economia de escala**, já que a contratação única reduz custos administrativos e garante gestão centralizada.

10.3. Viabilidade Econômica e Legal

O parcelamento não é economicamente vantajoso, pois geraria aumento de custos indiretos, duplicidade de mobilização e maior complexidade na gestão contratual. Além disso, a contratação será realizada por **inexigibilidade de licitação**, conforme art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, executado por profissional de notória especialização, o que reforça a inviabilidade de competição e, conseqüentemente, de parcelamento.

Conclusão

Diante da **interdependência técnica**, da necessidade de **compatibilização integrada**, da preservação do patrimônio cultural e da **inviabilidade econômica e legal do fracionamento**, **não se recomenda o parcelamento do objeto**, sendo tecnicamente justificável a contratação em lote único, ficando claro o caráter de indivisibilidade do projeto como um todo.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratações que guardem relação/afinidade com o objeto da contratação pretendida, os projetos desenvolvidos por esta contratação serão base para licitação de obras e serviços de engenharia a serem executados em contratações futuras.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

12.1. Plano de Contratações Anual 2025

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025 (SEI Nº. 00179.002093/2024-51), conforme detalhamento a seguir:

- I) ID PCA no PNCP: 15131560000152-0-000001/2025;
- II) Data de publicação no PNCP: 07/01/2025;
- III) Id do item no PCA: 69;
- IV) Classe/Grupo: 833 - SERVIÇOS DE ENGENHARIA;
- V) Identificador da Futura Contratação: 926507-49/2025;

12.2. Contratação de atividades que constituem área de competência legal do CAU

Os serviços a serem contratados se enquadram como atividades materiais acessórias, instrumentais ou complementares aos assuntos que constituem área de competência legal do órgão, conforme art. 6º, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021.

O objeto consiste na **elaboração de projeto técnico de adequação funcional e manutenção preventiva de imóvel tombado**, incluindo diagnóstico, projetos arquitetônicos e complementares, compatibilização entre disciplinas e plano de manutenção preventiva.

Essas atividades são **instrumentais e complementares à missão institucional do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU)**, que tem competência legal para promover a valorização da arquitetura, a preservação do patrimônio edificado e a adoção de boas práticas profissionais.

A contratação está alinhada ao Planejamento Estratégico 2024-2026, onde está previsto o projeto Casa de Arquitetura em Ribeirão Preto.

A contratação será realizada por **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021**, por se tratar de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, executado por profissional de notória especialização, o que reforça sua vinculação à área de competência do órgão.

13. Subcontratação ou não

13.1. Permissão para Subcontratação

Fica autorizada, nos termos do **art. 72 da Lei nº 14.133/2021**, a **subcontratação parcial** de serviços técnicos complementares, **exclusivamente para disciplinas especializadas** que integram o objeto principal, desde que observadas as seguintes condições:

13.1.1. Responsabilidade Integral

A contratada principal permanecerá responsável pelo cumprimento integral do objeto, incluindo coordenação geral, compatibilização entre disciplinas e entrega final.

13.1.2. Autorização Prévia

Cada subcontratação deverá ser previamente autorizada pela Administração, mediante solicitação formal da contratada principal.

13.1.3. Comprovação Técnica

a. Os **subcontratados** deverão apresentar:

- Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- Portfólio técnico compatível com a disciplina a ser executada.

b. **Controle Individualizado**

A contratada principal deverá garantir controle individualizado das entregas, assegurando rastreabilidade e conformidade técnica.

c. **Compatibilização entre Disciplinas**

A contratada principal será responsável por compatibilizar todos os projetos, evitando conflitos técnicos e preservando o partido arquitetônico do imóvel tombado.

13.2. JUSTIFICATIVA PARA SUBCONTRATAÇÃO DOS PROJETOS COMPLEMENTARES

Processo: 00179.004680/2025-65

Objeto: Elaboração de projeto técnico de adequação funcional e manutenção preventiva de imóvel tombado – Rua Comandante Marcondes Salgado, nº 1857, Jardim Sumaré, Ribeirão Preto/SP.

Fundamento Legal: Art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021 (inexigibilidade de licitação) e Art. 72 da Lei nº 14.133/2021 (subcontratação).

13.2.1. Contextualização

O objeto da contratação consiste na elaboração integrada de projeto técnico para adequação funcional e manutenção preventiva de imóvel tombado, abrangendo diagnóstico, projeto arquitetônico, projetos complementares, compatibilização entre disciplinas e plano de manutenção preventiva.

A contratação será realizada em lote único, por inexigibilidade de licitação, considerando a natureza intelectual do serviço e a notória especialização do profissional responsável. Entretanto, devido à **complexidade multidisciplinar do escopo**, é tecnicamente justificável admitir **subcontratação parcial** para projetos complementares, desde que prevista no contrato e autorizada pela Administração.

13.2.2. Fundamentação Técnica

A fragmentação do objeto em múltiplas contratações comprometeria:

- **Compatibilidade técnica entre projetos**, aumentando risco de retrabalho e conflitos;
- **Preservação do partido arquitetônico e autenticidade do bem tombado**, exigindo unidade conceitual;
- **Eficiência operacional e cronograma integrado**, pois as etapas são interdependentes;
- **Economia de escala**, já que a contratação única reduz custos administrativos e garante gestão centralizada.

Por outro lado, a subcontratação parcial é necessária para atender às exigências técnicas específicas de disciplinas complementares, que demandam profissionais habilitados e com experiência comprovada, garantindo conformidade normativa e qualidade técnica.

13.2.3. Diretrizes para Subcontratação

- **Base legal:** Art. 72 da Lei nº 14.133/2021;
- **Responsabilidade integral da contratada principal** pelo objeto e pela compatibilização entre disciplinas;
- **Exigência de autorização prévia da Administração** para cada subcontratação;
- **Comprovação de habilitação técnica dos subcontratados**, mediante apresentação de RRT/ART e portfólio técnico;
- **Controle individualizado das entregas**, garantindo rastreabilidade e conformidade;
- **Garantia de compatibilização entre disciplinas**, sob coordenação da contratada principal.

13.2.4. Projetos Complementares Passíveis de Subcontratação

Projeto Complementar	Justificativa Técnica	Requisitos para Subcontratação
Instalações Elétricas (BT)	Exige engenheiro eletricista habilitado, conforme NBR 5410 e NBR 13570.	RRT/ART, experiência comprovada, compatibilização com projeto arquitetônico.
Instalações Hidrossanitárias	Demanda conhecimento específico em NBR 5626, NBR 8160 e NBR 10844.	RRT/ART, portfólio técnico, integração com soluções sustentáveis.
Climatização	Necessário atendimento à NBR 16401 e eficiência energética.	RRT/ART, comprovação de experiência em sistemas HVAC.
Projeto Luminotécnico	Requer cálculos de iluminância conforme NBR ISO /CIE 8995-1 e NBR 15129.	RRT/ART, simulações luminotécnicas, compatibilidade estética.
SPDA (Proteção contra Raios)	Exige análise de risco e projeto conforme NBR 5419.	RRT/ART, experiência em sistemas de proteção contra descargas.
Energia Fotovoltaica	Necessário projeto conforme NBR 16274 e integração com rede elétrica existente.	RRT/ART, estudo de viabilidade técnica, compatibilidade com tombamento.
Prevenção e Combate a	Deve atender às ITs do Corpo de Bombeiros e	RRT/ART, aprovação junto ao Corpo de

13.2.5. Conclusão

A subcontratação parcial dos projetos complementares é tecnicamente recomendável para assegurar qualidade, conformidade normativa e eficiência na execução do objeto, sem comprometer a unidade conceitual e a preservação do bem tombado. A contratada principal permanecerá responsável pela coordenação geral, compatibilização entre disciplinas e entrega final, garantindo controle e rastreabilidade.

14. Composição de custo unitário - SINAPI

14.1. Definição das composições

As composições de custo unitário foram elaboradas com base nos **valores de referência do SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil**, mês **OUTUBRO/2025**, assegurando conformidade com os parâmetros oficiais para obras e serviços de engenharia.

Para estruturar os serviços necessários à contratação, utilizou-se como base a **tabela de composições analíticas SIURB – Edificações (sem desoneração)**, atualizada conforme **Relatório de Preços de Insumos – Encargos Sociais sem Desoneração - SINAPI, referência outubro de 2025**. Essa metodologia garante que cada item da planilha orçamentária seja formado a partir de critérios técnicos e normativos reconhecidos. As Composições Analíticas servem como referência para a formação da estimativa global, assegurando consistência técnica, conformidade legal e precisão orçamentária.

A estrutura das composições permite detalhar os elementos indispensáveis para estimar o valor da contratação, contemplando:

- **Unidades de medida e coeficientes de consumo** (mão de obra, materiais e equipamentos);
- **Valores unitários atualizados segundo SINAPI;**
- **Custo consolidado por item**, garantindo transparência e rastreabilidade

14.2. Composições Analíticas de custo unitário

Composições Analíticas DE CUSTO UNITÁRIO

Elaborada com itens de insumo da Sinapi - Outubro /2025

Mês de Referência: 09/2025 /2025

Data de emissão: 10/10

LEVANTAMENTO CADASTRAL DE EDIFICAÇÃO ATÉ 500M2		UN		4.492,40	
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR	COEFICIENTE	PREÇO S/DESONERAÇÃO
90778	ENGENHEIRO CIVIL DE OBRA PLENO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	132,73	8,000	1061,840
88253	AUXILIAR DE TOPÓGRAFO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	37,29	16,000	596,640
90775	DESENHISTA PROJETISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	64,68	24,000	1552,320
90781	TOPOGRAFO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	80,10	16,000	1281,600
LEVANTAMENTO CADASTRAL DE EDIFICAÇÃO					

EXCEDENTE ENTRE 501M2 À 2000M2			M2	7,54	
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR	COEFICIENTE	PREÇO S/DESONERAÇÃO
90768	ARQUITETO DE OBRA JUNIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	125,71	0,014	1,710
88253	AUXILIAR DE TOPÓGRAFO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	37,29	0,027	1,014
90775	DESENHISTA PROJETISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	64,68	0,041	2,639
90781	TOPOGRAFO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	80,10	0,027	2,179
PROJETO BÁSICO (PRANCHA A1)			UN	3.257,28	
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR	COEFICIENTE	PREÇO S/DESONERAÇÃO
90775	DESENHISTA PROJETISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	64,68	4,000	258,720
90770	ARQUITETO DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	141,5	0,700	99,050
90770	ARQUITETO DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	141,5	6,000	849,000
90769	ARQUITETO DE OBRA PLENO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	132,51	2,000	265,020
90768	ARQUITETO DE OBRA JUNIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	125,71	7,000	879,970
90775	DESENHISTA PROJETISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	64,68	8,000	517,440
90775	DESENHISTA PROJETISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	64,68	6,000	388,080
PROJETO EXECUTIVO (PRANCHA A1)			UN	2.562,05	
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR	COEFICIENTE	PREÇO S/DESONERAÇÃO
90775	DESENHISTA PROJETISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	64,68	4,000	258,720
90770	ARQUITETO DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	141,5	0,500	70,750
90770	ARQUITETO DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	141,5	4,000	566,000
90769	ARQUITETO DE OBRA PLENO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	132,51	1,000	132,510
90768	ARQUITETO DE OBRA JUNIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	125,71	5,000	628,550
90775	DESENHISTA PROJETISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	64,68	8,000	517,440
90775	DESENHISTA PROJETISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	64,68	6,000	388,080
LEVANTAMENTO CADASTRAL INSTALAÇÕES ELÉTRICAS ATÉ 500M2			GL	2.284,68	
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR	COEFICIENTE	PREÇO S/DESONERAÇÃO
90768	ARQUITETO DE OBRA JUNIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	125,71	12,000	1508,520
90775	DESENHISTA PROJETISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	64,68	12,000	776,160
LEVANT. CADASTRAL INSTALAÇÕES ELÉTRICAS EXCEDENTE ENTRE 501M2 À 2000M2			M2	3,88	
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR	COEFICIENTE	PREÇO S/DESONERAÇÃO
90768	ARQUITETO DE OBRA JUNIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	125,71	0,020	2,564
90775	DESENHISTA PROJETISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	64,68	0,020	1,319

CADASTRAMENTO DE VEGETAÇÃO ARBOREA ATÉ 30 EXEMPLARES			GL	1.913,58	
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR	COEFICIENTE	PREÇO S/DESONERAÇÃO
90770	ARQUITETO DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	141,5	1,000	141,500
90770	ARQUITETO DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	141,5	8,000	1132,000
90775	DESENHISTA PROJETISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	64,68	2,500	161,700
90781	TOPOGRAFO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	80,1	4,000	320,400
44503	SERVENTE/JARDINEIRO (HORISTA) H CR 23,09	H	23,09	4,433	102,358
1346	CHAPA/PAINEL DE MADEIRA COMPENSADA PLASTIFICADA (MADEIRITE PLASTIFICADO) PARA FORMA DE CONCRETO, DE 2200 X 1100 MM, E = 10 MM	M2	41,99	0,432	18,140
17710	ARAME GALVANIZADO 12 BWG, D = 2,76 MM (0,048 KG/M) OU 14 BWG, D = 2,11 MM (0,026 KG/M)	Kg	21,66	1,000	21,660
43776	TINTA A OLEO BRILHANTE, PARA MADEIRAS E METAIS	L	32,3	0,200	6,460
38383	LIXA D'AGUA EM FOLHA, COR PRETA, GRAO 100	Un	2,44	0,150	0,366
7247	LOCACAO DE TEODOLITO ELETRONICO, PRECISAO ANGULAR DE 5 A 7 SEGUNDOS, INCLUINDO TRIPE	H	2,25	4,000	9,000

CADASTRAMENTO/ INVENTÁRIO DE VEGETAÇÃO ARBOREA ACIMA DE 30 EXEMPLARES			UN	63,76	
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR	COEFICIENTE	PREÇO S/DESONERAÇÃO

90770	ARQUITETO DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	141,5	0,033	4,712
90770	ARQUITETO DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	141,5	0,267	37,724
90775	DESENHISTA PROJETISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	64,68	0,083	5,388
90781	TOPOGRAFO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	80,10	0,133	10,677
44503	SERVENTE/JARDINEIRO (HORISTA) H CR 23,09	H	23,09	0,148	3,410
1346	CHAPA/PAINEL DE MADEIRA COMPENSADA PLASTIFICADA (MADEIRITE PLASTIFICADO) PARA FORMA DE CONCRETO, DE 2200 X 1100 MM, E = 10 MM	M2	41,99	0,014	0,605
17710	ARAME GALVANIZADO 12 BWG, D = 2,76 MM (0,048 KG/M) OU 14 BWG, D = 2,11 MM (0,026 KG/M)	Kg	21,66	0,033	0,721
43776	TINTA A OLEO BRILHANTE, PARA MADEIRAS E METAIS	L	32,30	0,007	0,213
38383	LIXA D'AGUA EM FOLHA, COR PRETA, GRAO 100	Un	2,44	0,005	0,012
7247	LOCACAO DE TEODOLITO ELETRONICO, PRECISAO ANGULAR DE 5 A 7 SEGUNDOS, INCLUINDO TRIPE	H	2,25	0,133	0,300

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO DE ÁREAS - ATÉ 10.000M2			M2	7.236,93	
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR	COEFICIENTE	PREÇO S/DESONERAÇÃO

88253	88253 AUXILIAR DE TOPÓGRAFO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	37,29	50,000000	1864,500
90775	DESENHISTA PROJETISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	64,68	12,000000	776,160

90775	DESENHISTA PROJETISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	64,68	24,000000	1552,320
90781	TOPOGRAFO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	80,10	25,000000	2002,500
7252	LOCACAO DE NIVEL OPTICO, COM PRECISAO DE 0,7 MM, AUMENTO DE 32X	H	2,25	4,000000	9,000
7247	LOCACAO DE TEODOLITO ELETRONICO, PRECISAO ANGULAR DE 5 A 7 SEGUNDOS, INCLUINDO TRIPE	H	2,25	21,000000	47,250
94298	VAN, TETO ALTO 50% EM OPERAÇÃO	H	98,52	10,000000	985,200

DESENVOLVIMENTO DE PRANCHA DE DESENHO TÉCNICO/ DETALHAMENTO FORMATO A1			UN	1.544,52	
---	--	--	-----------	-----------------	--

CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR	COEFICIENTE	PREÇO S/DESONERAÇÃO
90775	DESENHISTA PROJETISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	64,68	4,000	258,720
90769	ARQUITETO DE OBRA PLENO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	132,51	1,000	132,510
90768	ARQUITETO DE OBRA JUNIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	125,71	3,000	377,130
90775	DESENHISTA PROJETISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	64,68	12,000	776,160

DESENVOLVIMENTO DE PROJETO TÉCNICO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E APROVAÇÃO JUNTO AO CORPO DE BOMBEIROS PARA EDIFICAÇÕES ATÉ 2000 M2			GL	3.968,16	
--	--	--	-----------	-----------------	--

CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR	COEFICIENTE	PREÇO S/DESONERAÇÃO
90770	ARQUITETO DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	141,5	9,000	1273,500
90768	ARQUITETO DE OBRA JUNIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	125,71	6,000	754,260
90775	DESENHISTA PROJETISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	64,68	30,000	1940,400

ELABORAÇÃO DE PLANO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA			GL	3.206,52	
--	--	--	-----------	-----------------	--

CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR	COEFICIENTE	PREÇO S/DESONERAÇÃO
90770	ARQUITETO DE OBRA SENIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	141,5	12,000	1698,000
90768	ARQUITETO DE OBRA JUNIOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	125,71	12,000	1508,520

15. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação dos serviços técnicos especializados para elaboração de projeto de adequação funcional e manutenção preventiva do imóvel tombado localizado na Rua Comandante Marcondes Salgado, nº 1857 – Jardim Sumaré, Ribeirão Preto/SP, trará benefícios significativos ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e à coletividade, conforme descrito a seguir:

15.1. Benefícios Diretos

Preservação do patrimônio cultural edificado, por meio de intervenções técnicas compatíveis com os valores históricos e arquitetônicos do imóvel, em conformidade com as diretrizes dos órgãos de tutela do patrimônio.

Adequação funcional do imóvel para uso institucional, permitindo sua utilização como sede da “Casa de Arquitetura e Urbanismo”, com ambientes adaptados às necessidades operacionais, administrativas e culturais do CAU.

Atualização das instalações prediais, com projetos compatíveis com as normas técnicas vigentes, garantindo segurança, desempenho e conformidade legal.

Promoção da acessibilidade universal, com soluções técnicas que assegurem o uso inclusivo do imóvel por todos os públicos, respeitando os princípios do desenho universal e as limitações impostas pela condição de tombamento.

Incorporação de tecnologias sustentáveis, como sistemas de climatização eficiente e geração de energia solar fotovoltaica, promovendo redução de consumo energético e impacto ambiental.

Implementação de programa de manutenção preventiva, com diretrizes técnicas para conservação contínua do imóvel, evitando deteriorações e prolongando sua vida útil.

Valorização da arquitetura e do urbanismo local, por meio da reabilitação de um bem cultural de relevância histórica, contribuindo para o fortalecimento da identidade urbana de Ribeirão Preto.

Melhoria e ampliação do atendimento ao arquiteto e urbanista em todos os aspectos: atendimento ao profissional, atendimento a empresa, espaço para exposições, debates, palestras e encontros, atendendo ao programa da Casa de Arquitetura e Urbanismo.

15.2. Benefícios Indiretos

Fortalecimento institucional do CAU, com a instalação da Casa de Arquitetura e Urbanismo em imóvel de valor simbólico, reforçando o compromisso da autarquia com a preservação do patrimônio e a valorização profissional.

Fomento à educação patrimonial e à cultura arquitetônica, com potencial para realização de atividades educativas, exposições, oficinas e eventos voltados à preservação e à história da arquitetura.

Estímulo à economia local, por meio da contratação de serviços especializados e da ativação do imóvel como equipamento institucional, gerando oportunidades profissionais e movimentação econômica.

Exemplo de gestão pública qualificada, com adoção de boas práticas de planejamento, contratação e conservação de bens públicos, em conformidade com a legislação vigente e os princípios da administração pública.

16. Providências a serem Adotadas

Para garantir o pleno desenvolvimento dos serviços contratados, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) se compromete a disponibilizar ao contratado os seguintes elementos e condições:

Acesso ao imóvel objeto da contratação, em dias e horários previamente acordados, para realização de visitas técnicas, levantamentos, inspeções e demais atividades necessárias à elaboração dos projetos

Documentação técnica e institucional disponível, incluindo:

Projeto arquitetônico original de 1967;

Documentos de tombamento e registros históricos;

Levantamentos anteriores, se existentes;

Informações sobre uso pretendido e programa de necessidades da Casa de Arquitetura e Urbanismo.

Indicação de responsável técnico/institucional do CAU, para acompanhamento das etapas do projeto, esclarecimento de dúvidas e validação de decisões técnicas.

Infraestrutura mínima de apoio, como espaço para reuniões, acesso à internet e suporte administrativo, quando necessário para o desenvolvimento das atividades.

Articulação com os órgãos municipais de planejamento e de preservação do patrimônio, quando necessário, para facilitar o processo de aprovação dos projetos e obtenção de autorizações legais.

Informações sobre restrições legais, normativas e operacionais, que possam impactar o desenvolvimento dos projetos, incluindo exigências específicas do CAU ou dos órgãos de controle.

Acesso aos sistemas e plataformas institucionais, quando aplicável, para fins de protocolo, comunicação oficial e compartilhamento de documentos.

Essas disponibilizações visam assegurar condições adequadas para o cumprimento do objeto contratual, promovendo a eficiência, a conformidade técnica e o alinhamento institucional entre as partes.

17. Possíveis Impactos Ambientais

17.1. Impactos Potenciais Negativos

- **Risco de descaracterização do patrimônio:** Uso inadequado de materiais ou técnicas pode comprometer elementos originais, afetando a integridade cultural e ambiental do bem.
- **Consumo de recursos naturais:** Instalações hidráulicas e elétricas convencionais podem aumentar o consumo de água e energia se não forem projetadas com eficiência.
- **Interferência na vegetação existente:** Alterações no paisagismo podem afetar espécies nativas ou áreas permeáveis, reduzindo biodiversidade local.

17.2. Impactos Potenciais Positivos (Mitigadores)

O ETP prevê diretrizes que reduzem impactos ambientais:

- **Eficiência energética:** Uso de iluminação natural, ventilação cruzada e possibilidade de energia solar fotovoltaica (NBR 16274 e NBR 16690).
- **Uso racional da água:** Sistemas de reuso de águas pluviais e dispositivos economizadores (NBR 5626 e NBR 10844).
- **Materiais sustentáveis:** Seleção de insumos recicláveis, reutilizáveis ou de fontes renováveis.
- **Gestão de resíduos:** Planejamento para destinação adequada e reaproveitamento de materiais compatíveis com preservação do imóvel.
- **Paisagismo sustentável:** Espécies nativas e soluções para infiltração e retenção de águas pluviais.
- **Qualidade do ar interno:** Materiais com baixa emissão de COVs e controle de temperatura e umidade (NBR 16401).
- **Melhoria da acessibilidade:** atendimento as normas de acessibilidade, melhorando a mobilidade e fluxo entre os ambientes, impactando e qualificando o atendimento ao profissional e às empresas, e as atividades a serem desenvolvidas na Casa de Arquitetura e Urbanismo,

17.3. Riscos Específicos do Contexto

- **Intervenção em bem tombado:** Qualquer impacto físico ou visual não reversível pode ser considerado dano ambiental e cultural.
- **Mudanças climáticas:** Ribeirão Preto tem períodos de estiagem prolongada, exigindo atenção ao consumo hídrico e conforto térmico.

18. Critérios de Sustentabilidade

Para o atendimento às diretrizes de sustentabilidade previstas na legislação vigente e nas políticas públicas de compras sustentáveis, deverão ser observados os seguintes critérios e práticas na elaboração dos projetos técnicos:

18.1. Eficiência Energética

Previsão de soluções passivas de conforto térmico e aproveitamento da iluminação natural;

Inclusão de projeto de geração de energia solar fotovoltaica, conforme as normas ABNT NBR 16274 e NBR 16690;

Especificação de equipamentos e sistemas com alto desempenho energético, preferencialmente com selo Procel de eficiência.

18.2. Uso Racional de Recursos Naturais

Previsão de sistemas de captação e reuso de águas pluviais;

Instalação de dispositivos economizadores de água, como torneiras com arejadores e válvulas de descarga de duplo acionamento;

Seleção de materiais com baixo impacto ambiental, recicláveis, reutilizáveis ou provenientes de fontes renováveis.

18.3. Gestão de Resíduos

Planejamento para destinação adequada dos resíduos gerados durante a execução dos serviços;

Incentivo à separação e reaproveitamento de materiais compatíveis com a preservação do imóvel tombado;

Adoção de práticas que minimizem a geração de resíduos e promovam a reutilização de componentes existentes.

18.4. Conservação do Patrimônio Cultural

Utilização de técnicas reversíveis e materiais compatíveis com os elementos originais da edificação;

Adoção de soluções que minimizem impactos físicos e visuais sobre o bem tombado;

Atendimento às diretrizes dos órgãos de proteção ao patrimônio histórico e cultural do órgão municipal competente.

18.5. Qualidade do Ambiente Interno

Previsão de ambientes saudáveis, com controle de temperatura, umidade e qualidade do ar, conforme ABNT NBR 16401;

Especificação de materiais com baixa emissão de compostos orgânicos voláteis (COVs), contribuindo para a saúde dos ocupantes.

18.6. Responsabilidade Técnica e Social

Contratação de profissionais legalmente habilitados, com emissão de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e /ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), conforme a natureza dos serviços;

Incentivo à contratação de prestação de serviços do local, sempre que possível.

19. Declaração de Viabilidade

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

19.1. Justificativa da Viabilidade

A contratação dos serviços técnicos especializados para elaboração de projeto de adequação funcional e manutenção preventiva do imóvel tombado localizado na Rua Comandante Marcondes Salgado, nº 1857 – Jardim Sumaré, Ribeirão Preto/SP, é considerada plenamente viável sob os seguintes aspectos:

19.1. Viabilidade Técnica

A natureza do objeto exige conhecimento especializado em arquitetura, engenharia e conservação de bens culturais. O imóvel, por ser tombado, demanda soluções técnicas compatíveis com sua preservação, além de adequações funcionais para uso institucional. A contratação do arquiteto autor do projeto original de 1967 garante:

Continuidade conceitual e respeito à linguagem arquitetônica original;

Domínio técnico sobre o imóvel e suas características construtivas;

Capacidade de propor soluções compatíveis com os critérios de reversibilidade, mínima intervenção e autenticidade exigidos pelos órgãos de preservação.

A complexidade multidisciplinar do projeto — envolvendo arquitetura, instalações prediais, acessibilidade, segurança, sustentabilidade e manutenção — reforça a necessidade de contratação especializada.

19.2. Viabilidade Legal

A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133 /2021, que permite a contratação direta de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, quando executados por profissional de notória especialização e houver inviabilidade de competição.

O profissional a ser contratado possui vínculo histórico com o imóvel e experiência comprovada em projetos de conservação, o que configura notória especialização conforme o art. 6º, inciso XIX da mesma lei. A contratação observará todos os requisitos legais, incluindo:

Estudo Técnico Preliminar (ETP);

Termo de Referência;

Justificativa de preço;

Parecer jurídico;

Autorização da autoridade competente;

Publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

19.3. Viabilidade Orçamentária

A estimativa de preços foi elaborada com base na Tabela Elaborada com itens de insumo da Sinapi - Outubro/2025 , conforme processo SEI nº 6022.2025/0002889-9. Os valores estimados são compatíveis com os recursos disponíveis e com o porte da contratação.

19.4. Viabilidade Operacional

O CAU dispõe de estrutura institucional para acompanhar e apoiar a execução do contrato, incluindo:

Disponibilização de acesso ao imóvel e documentação técnica;

Indicação de responsável técnico para interlocução com o contratado;

Infraestrutura mínima de apoio para reuniões e atividades técnicas;

Articulação com os órgãos de preservação para obtenção de autorizações.

Essas condições asseguram o suporte necessário para o desenvolvimento eficiente e seguro dos serviços contratados.

19.5. Viabilidade Institucional

A iniciativa está alinhada com os objetivos estratégicos do CAU, promovendo:

Valorização da arquitetura e do patrimônio cultural;

Fortalecimento da presença institucional na região;

Criação de espaço de referência para profissionais, estudantes e sociedade;

Estímulo à educação patrimonial e à cultura arquitetônica.

A instalação da Casa de Arquitetura e Urbanismo em imóvel tombado reforça o compromisso do CAU com a preservação, a memória e a valorização da profissão.

20. Responsáveis

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

Despacho: Coordenadora do Escritório Descentralizado de Ribeirão Preto/SP.

VANILDE DE CASTRO

Responsável pela contratação direta



Assinou eletronicamente em 18/12/2025 às 15:05:18.

Despacho: Equipe de Planejamento

GISLAINE CRISTINA VILLELA ARAUJO GARCIA

Analista Técnico