

ESP-DEPTO.POLICIA JUDIC.CAPITAL-DECAP

Estudo Técnico Preliminar 9/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: SEI nº058.00085661/2025-61

2. Descrição da necessidade

Reforma de telhado - DECAP

Contratação de prestação de serviço de manutenção de telhado do almoxarifado deste Departamento.

Trata-se de demanda atinente a contratação de serviços de projeto básico e executivo, com vistas à reforma e readequação da cobertura em telha de fibrocimento com amianto, no espaço utilizado como almoxarifado do prédio sede do DECAP.

Realizando uma estimativa da área do telhado, conforme ferramenta virtual Google Earth, foi possível obter uma área de 244,11m² (desconsiderando o caimento). Este valor deverá ser avaliado in loco pela contratada:

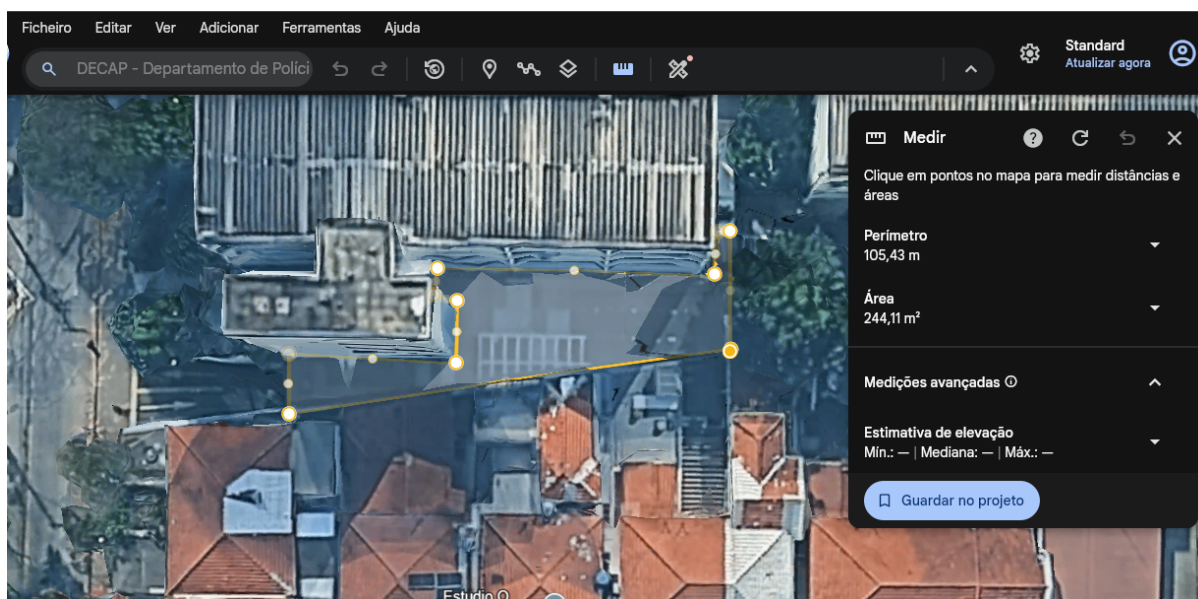


Imagem 01 - Estimativa da área do telhado por meio da ferramenta Google Earth.

Baseando-se na vistoria técnica realizada, conforme relatório em anexo (RELATÓRIO Nº 64/2025), a cobertura atual, em telha de fibrocimento (material já em desuso na construção civil, conforme norma técnica), encontra-se deteriorada, (incluindo a estrutura de madeira e elementos gerais), apresentando envergadura/arqueamento progressivo na estrutura, forro de gesso apresentando estado avançado de deterioração devido ao excesso de umidade proveniente de infiltrações, forro de PVC em processo de desmontagem, calços de madeira instalados para ajuste da inclinação do telhado não pertencentes à construção original da cobertura (tendo sido empregados em manutenção posterior, o que compromete a originalidade da estrutura), paredes localizadas sob o telhado apresentando marcas de escoamento de água em decorrência de infiltrações na cobertura.

Diante das constatações realizadas durante a vistoria técnica, conclui-se que a atual cobertura da edificação apresenta condições inadequadas de desempenho estrutural, estanqueidade e salubridade, comprometendo a segurança humana e material, a funcionalidade e a conformidade normativa do espaço em questão. A presença de telhas de fibrocimento contendo amianto, somada à deterioração da estrutura de madeira e dos elementos de forro, evidencia a necessidade de uma intervenção completa.

A adoção de soluções paliativas ao longo do tempo, como calços de madeira e mantas impermeabilizantes, demonstrou-se ineficaz para a resolução dos problemas estruturais e de infiltração, resultando em degradação progressiva dos elementos construtivos e em impactos diretos nas condições de uso do ambiente.

Assim, faz-se necessário a contratação de projeto básico e executivo para a implantação de uma nova cobertura, com posterior remoção completa da existente, incluindo estrutura e telhas, e construção de uma cobertura nova. O novo sistema deverá atender aos critérios estabelecidos pelas normas técnicas vigentes, priorizando a durabilidade, a segurança estrutural, o desempenho térmico e a estanqueidade, assegurando, desta forma, condições adequadas ao pleno exercício das atividades institucionais no local.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Serviço de apoio administrativo - SAA	Alexandre Kactos de Carvalho

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Poderá participar do processo qualquer empresa capaz de atender as demandas dos serviços objetos deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), do ramo da atividade, que comprove aptidão para o fornecimento de serviços especializados. Deverá ainda:

- Ser empresa especializada em arquitetura/engenharia para elaboração de projetos executivos de arquitetura e engenharia, estudos preliminares, memoriais descritivos, cadernos de especificação técnica, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro destinados a execução da obra;
- Estar devidamente registrada no conselho de engenharia e/ou arquitetura;
- Possuir capacidade técnica adequada para a finalidade proposta, comprovada em Atestado de Capacidade Técnica;
- Ser responsável por correções dos projetos a qualquer tempo, inclusive durante a execução da obra, estando disponível para sanar dúvidas e possíveis inconsistências, bem como as atualizações de planilha orçamentária e as peças técnicas correlatadas;
- Cumprir todas as obrigações constantes no edital ou instrumento de convocação, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, mantendo durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

- Cumprir todas as obrigações previstas neste ETP e, ainda: efetuar a entrega dos serviços em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local, acompanhado da respectiva nota fiscal, com os devidos recolhimentos previdenciários e tributários.

- Manter, durante toda a execução do certame licitatório, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação. Qualquer discrepância porventura observada, que possa trazer dúvidas ou embaraços futuros ao desenvolvimento dos serviços, deverá ser esclarecida junto ao DECAP.

4.2. Nestas condições, qualquer eventual omissão do presente ETP, não justificará a não execução ou fornecimento de material e/ou serviço que implique na conclusão, dentro da boa técnica dos serviços relacionados.

4.3. A elaboração do projeto deverá ser dirigida e executada por profissionais habilitados, registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU ou no Conselho dos Técnicos Industriais - CFT, comprovadamente capacitados para os procedimentos e a utilização de equipamentos específicos, responsáveis pelo fornecimento de todos os Laudos e Pareceres que a Legislação exigir e as respectivas ARTs, RRTs ou TRTs

4.4. A Contratada prestará as informações técnicas e todos os esclarecimentos solicitados pelo Gestor do Contrato, cujas reclamações, orientações e determinações se obrigarão a atender pronta e irrestritamente.

4.5. A contratante poderá fornecer aos interessados cópia de plantas disponíveis da edificação. Porém os concorrentes deverão realizar criterioso levantamento prévio dos serviços a serem desenvolvidos (inclusive sendo verificados in loco), bem como das eventuais dificuldades de execução, não podendo, a seu critério, acrescentar quantidades e/ou itens específicos que julguem necessários. Isto posto, não serão aceitas alegações posteriores de desconhecimento das condições se existentes para sua realização.

4.6. Caso a Contratante forneça planta da situação existente, poderá ser utilizada apenas para consulta dos serviços a serem executados, não para levantamento quantitativo, o qual, necessariamente, deverá ser executado no local.

4.7. Não serão aceitas reclamações posteriores à licitação, relativas a serviços não previstos, divergências de cálculo quantitativas e/ou falhas de projeto básico.

4.8. A proposta deverá ser elaborada de acordo com as especificações contempladas neste ETP.

REGIME DE EXECUÇÃO

Empreitada global.

TIPO DE SERVIÇO

Por se tratar de elaboração de projetos básico e executivo o objeto enquadra-se no artigo XVIII a Lei 14.133/2021 como serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual.

LEGISLAÇÃO E NORMAS

Os projetos serão desenvolvidos de acordo com a Lei Federal n 14.133/21, Lei Estadual nº 6.544 /89, Decreto Estadual n º 56.565/10, Decreto Estadual 63.911/2018, Decreto Estadual nº 69.118, de 09 de dezembro de 2024, DGP 17/2023 e Código de Obras e Edificações da Prefeitura de São Paulo.

Não obstante, todo trabalho técnico deverá ser embasado pelas respectivas normas técnicas de cada área em sua última edição ou outrem que a substituiu, sem se sobrepor as legislações e normas regulamentadoras. Abaixo destacam-se, notadamente, alguns normativos e legislações as quais devem balizar as atividades objeto desta contratação.

ARQUITETURA

ABNT NBR 6.492 - Representação de projetos de arquitetura;

ABNT NBR 13.531 - Elaboração de projetos de edificações – atividade técnica; ABNT

NBR 13.532 - Elaboração de projetos de edificações – arquitetura; ABNT NBR 5413 - Iluminância de interiores;

ABNT NBR 14077 - Segurança do usuário - Comunicação visual.

Acessibilidade

Decreto Federal nº 5.296, de 02.12.2004;

ABNT NBR 9.050 - Dispõe sobre acessibilidade hidrossanitário;

ABNT NBR 8.160 - Sistemas prediais de esgoto sanitário - Projeto e execução; ABNT

NBR 10844 - Instalações prediais de águas pluviais;

ABNT NBR 5626 - Sistemas prediais de água fria e água quente — Projeto, execução, operação e manutenção;

ABNT NBR 12209 - Elaboração de projetos hidráulico-sanitários de estações de tratamento de esgotos sanitários.

PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIOS

NR 23 - Proteção Contra Incêndios. ABNT NBR 10898 - Sistema de iluminação de emergência;

ABNT NBR 10898 - Sistema de iluminação de emergência;

ABNT NBR 12693 - Sistemas de proteção por extintores de incêndio;

ABNT NBR 9441 NB 926 - Execução de sistemas de detecção e alarme de incêndio; ABNT

NBR 13434-1 - Sinalização de segurança contra incêndio e pânico;

ABNT NBR 13714 - Sistemas de hidrantes e de mangotinhos para combate a incêndio; ABNT

NBR 13768 - Porta corta-fogo de emergência;

ABNT NBR 14100 - Proteção contra incêndio - Símbolos gráficos para projeto.

ELÉTRICA E COMUNICAÇÃO DE DADOS

ABNT NBR 5410 - Instalações elétricas de baixa tensão;

ABNT NBR 5444 - Símbolos gráficos para instalações elétricas prediais.

ABNT NBR 13570:1996 - Instalações elétricas em locais de afluência de público –

Requisitos específicos;

ABNT NBR 13726 - Redes telefônicas internas em prédios - Tubulação de entrada telefônica\

ABNT NBR 13727 - Redes telefônicas internas em prédios - Plantas/partes componentes de projeto de tubulação telefônica;

ABNT NBR 14565-2000 - Procedimento básico para elaboração de projetos de cabeamento de telecomunicações para rede interna estruturada;

ABNT NBR-5419 - Proteção de estruturas contra descargas atmosféricas.

ESTRUTURAS

ABNT NBR 6118 - Projeto de estruturas de concreto - Procedimento; ABNT NBR 6120 – Ações para o cálculo de estruturas de edificações; ABNT NBR8681 - Ações e segurança nas estruturas - Procedimento;

ABNT NBR 6122 - Projeto e execução de fundações;

ABNT NBR 14931 - Execução de estruturas de concreto - Procedimento.

5. Levantamento de Mercado

Solução 1 – Contratação de projeto apenas para sanar os pontos emergenciais.

Pontos positivos – menor tempo de elaboração e menor valor na contratação.

Pontos negativos – Solução temporária, maior custo a longo prazo e risco de deterioração estrutural.

Solução 2 – Contratação de projeto completo para uma ampla reforma.

Pontos positivos – Solução definitiva e redução de manutenções futuras.

Pontos negativos – maior tempo de elaboração e execução e maior valor na contratação.

6. Descrição da solução como um todo

Diante da análise comparativa entre a execução de reparos emergenciais e a realização de uma reforma completa do telhado, entendemos, salvo melhor juízo, que a opção mais adequada, especialmente no caso de um prédio público, é a reforma geral da cobertura (solução 2).

Embora a reforma completa demande um investimento inicial mais elevado, ela representa uma solução definitiva, que reduz significativamente a necessidade de novos gastos com manutenções recorrentes. Em contraste, as intervenções emergenciais frequentemente resultam em despesas contínuas, que ao longo do tempo podem superar o valor de uma reforma total.

Portanto, considerando os aspectos técnicos, econômicos e sociais, bem como os princípios que regem a administração pública - como a eficiência e economicidade - a reforma completa do telhado é a alternativa mais adequada e justificável.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Por se tratar de contratação para elaboração de projetos básico e executivo, há que atentar que deverão estar elencados todos os itens obrigatórios de acordo com a PORTARIA DGP nº17, de 22 de agosto de 2023, notadamente aos do anexo IV dessa portaria. Salvo melhor juízo, os projetos a serem contratados são: Projeto arquitetônico, Projeto estrutural, Projeto de impermeabilização, Projeto de cobertura, Projeto hidráulico pluvial (drenagem) e Projeto de segurança do trabalho.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 127.656,67

Valor referencial da contratação é de R\$127.656,67 (cento e vinte e sete mil seiscentos e cinquenta e seis reais e sessenta e sete centavos). Cálculo realizado através da média aritmética de três orçamentos coletados em pesquisa de mercado de acordo com decreto nº 67.88 de 17 de agosto de 2023.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O parcelamento do objeto, em itens ou projetos específicos, é possível, isso em decorrência da presunção de que, com o parcelamento do objeto em parcelas menores, aumentará a competitividade e, conseqüentemente, as chances de alcançar propostas mais vantajosas.

Todavia, a contratação de uma única empresa para a elaboração dos serviços supra se justifica uma vez que, técnica e economicamente, não se mostra aconselhável o seu parcelamento.

Embora o escopo dos serviços contemple a elaboração de projetos de distintas especialidades, estes deverão passar por procedimentos de compatibilização, refletida também em memoriais e planilhas orçamentárias do conjunto, de modo a não suscitar dúvidas, conflitos ou outras interpretações que venham a prejudicar sua integral execução no momento da obra.

Para melhor compatibilização e agilidade na entrega do produto final, bem como otimização da fiscalização do contato, é mais recomendável a contratação de uma única empresa para o desenvolvimento dos projetos executivos.

Propõe-se licitar em item único pois, apesar de incluir diversas entregas de artefatos técnicos, o não parcelamento da solução visa garantir a coordenação dos trabalhos e perfeita compatibilidade de todas as peças técnicas que compõem o objeto, minimizando os riscos de conflitos entre os diferentes elementos dos projetos e/ou de atrasos na sua execução decorrentes de ajustes e correções necessárias nas peças técnicas.

O não parcelamento da solução não compromete a competitividade do certame em virtude do porte dos serviços a serem contratados, comparado com a capacidade técnica de prestação de serviços do mercado em questão, e se apresenta mais vantajoso do ponto de vista da qualidade do conjunto da solução e da economia de escala.

Dessa forma, objetivando a satisfação da licitação, a formação de item único só representa a melhor alternativa do ponto de vista econômico, pois promoverá a ampliação da competitividade entre as empresas participantes, que, ao verificarem a economia de escala gerada, terão maior interesse em oferecer sua proposta.

O não parcelamento da solução também é mais satisfatório do ponto de vista de eficiência técnica, por manter a qualidade do empreendimento, ponderando-se que o gerenciamento permanece o tempo todo a cargo de um mesmo administrador, oferecendo um maior nível de controle pela Administração na entrega do objeto, cumprimento de cronograma e observância de prazos com a concentração da responsabilidade e garantia dos resultados em uma só pessoa.

Assim sendo, é cristalino que a alternativa mais adequada é de contratação de um único item, propiciando maior vantagem da licitação, como restou técnica e economicamente demonstrada a viabilidade no caso concreto. Não obstante, o procedimento a ser adotado possuir certa peculiaridade, requerendo cautela no processamento da licitação, demonstra-se de grande utilidade e fácil aplicação em vista dos inúmeros benefícios que decorrem desse modelo, especialmente a celeridade, a economia e a vantajosidade na contratação.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A contratação da solução proposta não depende ou não guarda relação com outras aquisições.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O presente serviço está previsto na Unidade de Administração de Serviços Gerais UASG 180135, encaminhado através do Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 53/2024 acostado em Processo nº 058.00085661/2025-61, do Sistema Eletrônico de Informações – SEI.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Para a contratação dos serviços de execução de reforma, há a necessidade de ter os projetos básico e executivo devidamente elaborados com todas as premissas de programa de necessidades que darão diretrizes técnicas e físico /financeiras para desenvolvimento do projeto como todas as suas áreas compatibilizadas, garantindo que os serviços de execução sejam realizados com mais segurança, eficiência, solidez, organização e economia.

A consequência da elaboração dos projetos básico e executivo subsidiará uma sólida licitação para reforma do imóvel, o qual detém fundamental importância a esta instituição e ao Governo do Estado de São Paulo, trazendo segurança, solidez, organização, dignidade, funcionalidade e respeito a esta nobre instituição, aos seus funcionários que exercem suas funções diariamente e ao público que utiliza de seus serviços.

13. Providências a serem Adotadas

A empresa interessada deverá verificar o local para reconhecimento, dando atenção especial ao levantamento das necessidades específicas relacionadas à cobertura, considerando os espaços protegidos pelo telhado, suas funções e inter-relações (setores mais críticos, hierarquia de uso, incidência de intempéries etc.). É recomendável incluir, desde o início do processo de elaboração do projeto de reforma, as observações e sugestões dos funcionários que utilizam os ambientes diretamente afetados, com o objetivo de garantir maior objetividade e funcionalidade à intervenção, evitando ou reduzindo retrabalhos durante a execução.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Os critérios de sustentabilidade socioambiental demandada devem estar presentes em todas as fases de execução contratual do objeto, incluindo-se as etapas técnico-arquitetônicas e legais que a tornem um empreendimento sustentável do ponto de vista cultural, socioeconômico e ambiental, de forma que:

Observe os requisitos de acessibilidade e inclusão instituídos pelo Decreto nº 6.949/2009, pela Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2021) e Normas Técnicas brasileiras. Possibilitando sua utilização pelas pessoas com deficiência;

Priorize-se o conforto térmico-acústico da edificação, aumentando sua utilidade e eficiência energética;

Deverão ser previstas no projeto medidas que visem à minimização da geração de resíduos, bem como a destinação ambientalmente adequada dos rejeitos inevitavelmente gerados, conforme as diretrizes, critérios e procedimentos estabelecidos na Lei nº 12.305/2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos e na Resolução CONAMA nº 307/2002.

Deverá ser mencionado no projeto executivo que o emprego de produtos e subprodutos de madeira de origem exótica ou de origem nativa de procedência legal deve cumprir o estabelecido no art. 3º do Decreto Estadual nº 49.674/2005.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

No que tange a parte técnica. Entendemos que tal contratação resultar-se-á benéfica e vantajosa, uma vez que, é possível que não haja investimentos adicionais, tais como, contratação, treinamento e administração de mão de obra, locação e/ou aquisição de equipamentos e materiais específicos. Os requisitos técnicos estabelecidos nestes Estudos Preliminares estão de acordo com a necessidade da Administração. A prestação dos serviços não gera

vínculo empregatício entre os empregados da contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta. Considerando as informações do presente estudo, entende-se que a presente contratação configura-se VIÁVEL tecnicamente.

16. Responsáveis

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

EULER DAVID SANTOS

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 30/06/2026 às 13:24:59.

UILQUER SANTOS DE OLIVEIRA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 30/06/2026 às 13:26:04.

Despacho: Neste artefato inclui somente os valores obtidos na pesquisa de preço preliminar

FELIPE DE CAMARGO CIRNE

Agente de contratação