

**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO INTEGRADA E PROJETOS ESPECIAIS**



ANEXO I

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
NOVA SEDE ADMINISTRATIVA DA PREFEITURA
MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO/RJ**

SETEMBRO/2022



OBJETO: Contratação de Empresa Especializada para elaboração de projeto executivo de arquitetura, complementares e orçamento para a Construção da Nova Sede Administrativa da Prefeitura Municipal de São Gonçalo/RJ.

1. INTRODUÇÃO

Este documento apresenta os estudos técnicos preliminares basilares à Contratação de Empresa Especializada para elaboração de projeto executivo de arquitetura, complementares e orçamento para a Construção da Nova Sede Administrativa da Prefeitura Municipal de São Gonçalo/RJ, situada na Rua Feliciano Sodré, 100 – Centro - São Gonçalo/RJ.

2. ÁREA REQUISITANTE

A unidade requisitante do presente Estudo preliminar é o Gabinete do Prefeito.

3. DESENVOLVIMENTO

I NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Construção de uma Nova Sede Administrativa para a Prefeitura Municipal de São Gonçalo dar-se-á a precariedade das instalações físicas da sede atual, além da necessidade da centralização da administração pública municipal, diminuindo os custos, ampliando a integração entre as secretarias, melhorando o atendimento dos cidadãos/as e as condições de trabalho para os servidores.

Atualmente o edifício sede da Prefeitura Municipal de São Gonçalo não comporta o quantitativo de servidores municipais e sofre com problemas ainda maiores do que o mau dimensionamento de suas áreas. Servidores e contribuintes sofrem com a falta de infraestrutura, precariedade das estações de trabalho, falta de acessibilidade e em muitos casos convivem em condições de risco de vida, já que o edifício sede não atende às exigências mínimas de prevenção e segurança de incêndio e pânico.

Hoje, as secretarias encontram-se descentralizadas pelo município, ocasionando elevados custos com aluguéis de imóveis, como também com deslocamentos de documentos e processos administrativos, além da dificuldade de integração entre os órgãos. A Nova Sede Administrativa dará mais celeridade aos processos administrativos encurtando o distanciamento, os gastos com combustível e veículos para transporte de servidores e contribuindo para redução do valor que hoje a Prefeitura arca com o aluguel dos imóveis.

O Objetivo da construção da Nova Sede é ofertar um serviço de melhor qualidade aos munícipes e atender aos diversos questionamentos dos órgãos de fiscalização e controle, quanto às condições da estrutura física inadequada de trabalho dos servidores municipais.



Já é comprovado que espaços físicos de boa qualidade geram um maior aproveitamento do potencial humano. Portanto a melhora na qualidade do ambiente de trabalho, distribuição adequada de setores, aproveitamento de espaços, dimensionamento ergonômico de mobiliários, utilização de equipamentos adequados para os desenvolvimentos laborais dentre outros fatores, influenciarão diretamente na eficiência e produtividade de cada funcionário. Além da qualidade do espaço, a construção da Nova Sede será executada seguindo as normas vigentes de segurança, vigilância sanitária, acessibilidade, incêndio e pânico, além das condições de instalações e estrutura, e terá como um dos seus pilares a sustentabilidade, durante toda sua execução e pós-construção, o que irá minimizar os impactos na natureza, reduzindo no máximo possível os resíduos e a utilização com eficiência os matérias e os bens naturais.

Portanto, foi solicitada à equipe técnica da Secretaria Municipal de Gestão Integrada e Projetos Especiais (SEMGIPE) a elaboração do Estudo Preliminar para Construção da Nova Sede da Prefeitura de São Gonçalo - PMSG.

Para tal elaborou-se um planejamento para o objetivo fim, que é a Construção da Nova Sede, onde será necessário que sejam instruídos 5 (cinco) processos administrativos exclusivos para as licitações, a saber:

META I: Contratação de Empresa Especializada para elaboração de projeto executivo de arquitetura, complementares e orçamento para a Construção da Nova Sede Administrativa da Prefeitura Municipal de São Gonçalo/RJ.

META II: Contratação de Demolição do Prédio Sede Existente da Prefeitura Municipal de São Gonçalo/RJ.

META III: Contratação de Obra de Engenharia para Construção da Nova Sede Administrativa para a Prefeitura Municipal de São Gonçalo/RJ.

META IV: Contratação de Mobiliário para a Nova Sede Administrativa para a Prefeitura Municipal de São Gonçalo/RJ.

META V: Contratação de Empresa para Manutenção Predial da Nova Sede Administrativa para a Prefeitura Municipal de São Gonçalo/RJ.

OBS: Após a elaboração da META I, os objetos da META II e META III podem vir a ser reavaliados e contratados concomitante, caso seja avaliado técnica e economicamente viável.

Em vista disso, esse Estudo Técnico Preliminar focará no exame da viabilidade e razoabilidade da contratação da META I.



REGISTRO FOTOGRÁFICO DAS DEPENDÊNCIAS DA SEDE ATUAL:



Foto 1

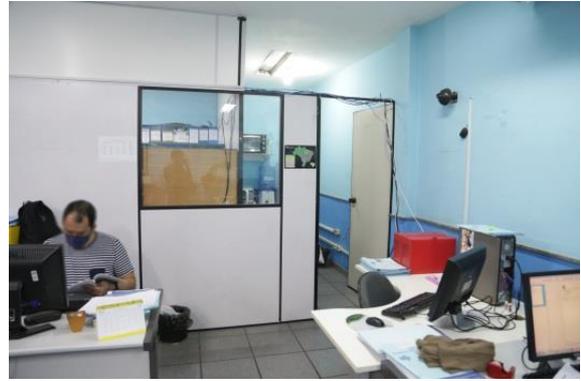


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

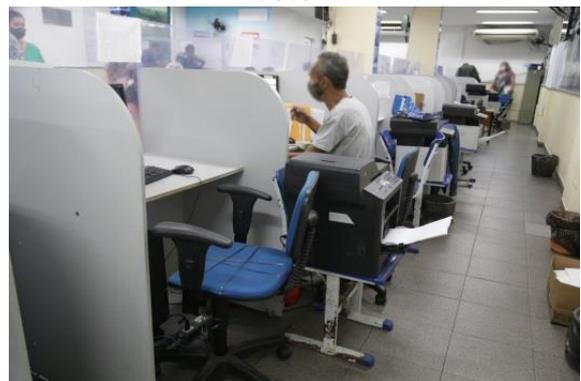


Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



II REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços não são considerados “comuns”, pois não se enquadram na classificação nos termos do parágrafo único, do art. 1º, da Lei 10.520, de 2002, tratando-se de contratação de serviço especializado de engenharia.

O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, se dará por meio de licitação, na modalidade concorrência, em sua forma presencial, do tipo Técnica e Preço e o contrato que vier a ser firmado terá o prazo de execução de 120 (cento e vinte) dias e prazo de vigência de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de sua assinatura.

Orienta-se que, o prazo de vigência do contrato deverá ser superior ao de execução dos serviços para:

- a) Amparar a necessidade de acolher possíveis dilatações do prazo da execução dos serviços, provocadas por fatos alheios à vontade da contratada, sem, contudo alterar o prazo de vigência do contrato;
- b) Propiciar tempo hábil para que sejam efetuados os pagamentos devidos;
- c) Englobar os recebimentos provisórios e definitivos.

A Licitante deverá garantir a exequibilidade dos preços propostos, conforme determinará o projeto básico e edital de contratação.

Os serviços serão prestados por empresa especializada, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no futuro Projeto Básico.

A prestação dos serviços de engenharia não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

III LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram consideradas consultas de contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração, tais quais:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO INTEGRADA E PROJETOS ESPECIAIS

Nº da Licitação	Órgão	Objeto	Valor da Contratação	Período
Tomada de Preço Nº 001/2021	Câmara Municipal de Itapeva – MG	Contratação de empresa especializada em arquitetura e engenharia para a elaboração de estudos preliminares, anteprojeto, projeto básico, projeto executivo, entrega de documentação, acompanhamento e fiscalização da execução de obra relativa ao um novo edifício Sede da Câmara Municipal de Itapeva – Estado de Minas Gerais. A ser construído em terreno de 540 m ²	R\$57.580,00	30 dias
Pregão Eletrônico Nº 02/2022	Sede da Procuradoria Regional do Trabalho de Maceió - AL	Contratação de empresa especializada em elaboração de Projeto Executivo de Arquitetura e Complementares de Engenharia, com Especificações Técnicas, Planilhas de Quantitativos e Custos, Planilhas de Composição de Custos Unitários de Serviços e Cronograma Físico-financeiro para edificação de 820,64 m ² .	R\$ 44.088,60	60 dias
RDR Eletrônico Nº 004/2018	Edifício no Campus da Universidade Federal do Vale do São Francisco, na cidade de Senhor do Bonfim - BA (UNIVASF)	Contratação de empresa para prestação de serviços técnicos profissionais de arquitetura e urbanismo para elaboração de Projeto Executivo de Urbanização, Projeto Executivo Arquitetônico e Projetos Complementares	R\$ 347.458,78	275 dias
Licitação nº 003/2021 – Carta Convite 002/2021	Câmara Municipal de São João da Barra - RJ	Contratação de empresa especializada em serviços técnicos de engenharia para confecção de projetos executivos para construção do prédio-Sede da Câmara Municipal de São João da Barra com 2050 m ²	R\$ 324.283,33	60 dias

Fonte:

<https://www.itapeva.mg.leg.br/transparencia/licitacoes-e-contratos/licitacoes/licitacoes-2021/edital-001-2021-projeto-nova-sede-da-camara/view>

<https://www.prt19.mpt.mp.br/informe-se/licitacoes/1583-edital-de-licitacao-n-02-2022-contratacao-de-empresa-especializada-em-elaboracao-de-projeto-executivo-de-arquitetura-e-complementares-de-engenharia>

https://portais.univasf.edu.br/acessoainformacao/licitacoes-e-contratos/cpl-rdc/eletronico/realizadas/2018/rdc-06-2018-contratacao-de-empresa-para-prestacao-de-servicos-tecnicos-profissionais-de-arquitetura-e-engenharia-para-o-desenvolvimento-de-projetos-diversos-para-o-campus-senhor-do-bonfim/tr_edificacoes-sbf_2017-rev03.pdf

https://www.camarasjb.rj.gov.br/src/transparencia/licitacoes/edital_14181124.pdf



De todo modo, tendo em vista a natureza do objeto, há no mercado Nacional diversas empresas de engenharia para realização de Serviços de arquitetura e engenharia por Preço Unitário, o que possibilita ampla concorrência e vantagens a Administração Pública, propiciando transparência e legalidade para requerida contratação.

Vale ressaltar que a referência da planilha orçamentária baseada nas tabelas EMOP, SINAPI e SCO-RIO, substituirá futuramente a pesquisa de preços de mercado, conforme Decreto Federal nº 7.983, de 8 de abril de 2013 e publicação “Orientações para elaboração de planilhas orçamentárias de públicas – TCU”, suprindo e discriminando os valores unitários estimados de todos os materiais e serviços que serão aplicados na contratação. A referência para os valores máximos aceitáveis será baseada na citada planilha.

IV DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A Contratação de Empresa Especializada para elaboração de projeto executivo de arquitetura, complementares e orçamento para a Construção da Nova Sede Administrativa da Prefeitura Municipal de São Gonçalo/RJ, encontra-se delimitada neste Estudo Técnico Preliminar (ETP) a partir dos seguintes requisitos:

- a) Definição do local de execução dos serviços: Rua Feliciano Sodré, 100 – Centro – São Gonçalo/RJ

Optou-se por uma nova edificação no terreno de propriedade da prefeitura de São Gonçalo pela necessidade da melhora na qualidade do ambiente de trabalho, distribuição adequada de setores, aproveitamento de espaços, dimensionamento ergonômico de mobiliários, utilização de equipamentos adequados para os desenvolvimentos laborais dentre outros fatores, influenciarão diretamente na eficiência e produtividade de cada funcionário.

- b) Definição dos serviços a serem executados: para o desenvolvimento do Estudo Técnico Preliminar foi realizado um estudo de viabilidade, onde a partir de vistorias na sede atual foi possível identificar todos os setores das secretarias presentes na edificação, que junto ao exame dos organogramas de todas as secretarias municipais locadas em prédios alugados, possibilitou dimensionar o número de salas e também a quantidade de servidores públicos em funções administrativas.

Após essa coleta de dados e estudos, foi estimada uma área total ideal que contemplaria a totalidade da estrutura atual e as demais secretarias abrigadas em outros locais. Com isso chegou-se a uma área de aproximadamente 25.000m² para a área dos ambientes corporativos, circulações e áreas de apoio, além de uma área de aproximadamente 7.000m² para alocar o mínimo de vagas de estacionamento exigidas pela legislação municipal.



c) Com o desenvolvimento do Estudo Preliminar, foi elaborada toda documentação do Projeto Básico para contratação da META I em que os serviços a serem contratados serão em suma:

A) Dos Serviços Preliminares:

- Levantamento Topográfico;
- Sondagem.

B) Dos Projetos Arquitetônicos

- Projetos Legais abrangendo: Arquitetura; Água e Esgoto; Paisagismo e Licença Ambiental; Elétrico; Mecânico, Prevenção e Combate a Incêndio, etc.
- Projeto Executivo de Arquitetura;
- Projeto Executivo de Paisagismo e Urbanismo;
- Projeto de Arquitetura de Interiores e Mobiliário;
- Projeto de Comunicação Visual e Sinalização;
- Projeto de Luminotécnica;
- Projeto de Demolição.

C) Dos Projetos Complementares

- Projeto Executivo Estrutural: Fundação; Estrutura (Concreto Armado, Concreto Protendido, Concreto Pré-moldado e Metálico); Superestrutura.
- Projeto Executivo Instalações Prediais Elétricas: incluindo subestação, Aterramento.
- Projeto Executivo SPDA – Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas
- Projeto Executivo de Rede Interna Estruturada: Lógica/Telefone; Sonorização; Sistema de Alarme; Controle de acesso e CFTV (Automação Predial).
- Projeto Executivo Instalações Prediais Hidrossanitárias: Água potável; Esgoto sanitário; Águas pluviais e drenagem de águas superficiais; Reaproveitamento da água e irrigação automatizada dos jardins.
- Projeto Executivo de Ar Condicionado, Ventilação Mecânica e Exaustão
- Projeto Executivo de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico
- Projeto Executivo de Instalações de Transporte Vertical
- Projeto Executivo de Impermeabilização

D) Documentação Técnica

- Caderno de Especificações Técnicas;
- Memorial Descritivo;
- Composição de Custos Unitários e Serviços;
- Planilhas Orçamentárias e Cronograma Físico-financeiro;
- Planejamento de Obras.



- d) A definição da metodologia executiva é adotada, obrigatoriamente, de acordo com as normas técnicas vigentes e subsidiariamente, conforme as recomendações dos fabricantes. Para cada serviço, existe uma metodologia especial. Portanto, essas definições estarão pormenorizadas no memorial descritivo elaborado pela equipe técnica.

Además, os serviços a serem contratados, deverão ser elaborados com base nas diretrizes da Prefeitura Municipal de São Gonçalo, nos planos específicos das Concessionárias de Serviços Públicos, e demais órgãos municipais, assegurando sua viabilidade técnica e a avaliação dos custos das obras.

- e) Sobre a definição do prazo de execução dos serviços estima-se que o prazo de execução seja de 120 (cento e vinte) dias.
- f) Definição das unidades de medida para quantificação dos serviços e delimitação dos preços unitários deverá estar explicitados na planilha orçamentária, cujos quantitativos foram obtidos por meio do levantamento de dados contidos no básico de projeto de arquitetura, com vistas às necessidades dos serviços a serem executados.
- g) Proporcionar, se possível, meios de utilização da infraestrutura de material e mão de obra existentes no município, de modo a promover o incremento na economia local;
- h) Facultar, à Contratada, a possibilidade de visita técnica para conhecimento do local onde serão executados os serviços, dos acessos disponíveis, da logística de transporte, dos horários de trabalho e de todas as dificuldades que possam interferir na execução dos serviços.

V ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

O projeto foi elaborado com base no programa de necessidades e diretrizes do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal, sendo elaborado Estudo de Viabilidade, com pré-dimensionamento do quantitativo de funcionários, estimando a metragem quadrada necessária ao dimensionamento do novo prédio, as demandas de atendimento ao público, as premissas de sustentabilidade, levantamento dos parâmetros urbanísticos e edifícios, estudos de implantação e de fachadas.



RELAÇÃO QUANTITATIVOS DE FUNCIONÁRIOS	
SECRETARIA	Nº DE FUNCIONÁRIOS
FAESG	27
FUNASG	106
IPASG	59
SEMAD	136
SEMAPPAP	19
SEMAS	116
SEMCOMP	30
SEMCI	30
SEMDE	11
SEMDUR/SEMCON	215
SEMED	118
SEMEL	24
SEMFA	207
GP	24
SEMPIPE	44
SEMGOV/SEMCOM	34
SEMHAB	14
SEMMA	61
SEOP/ SSFP	51
SEMPAD	16
PGM	124
SAÚDE/FMS	606
SEMTRAN	54
SMTTC	33
TOTAL	2159

Com base nos ofícios recebidos das Secretarias Municipais com o quantitativo de funcionários em função administrativa e considerando uma margem de 20% para qualquer futuro crescimento das Secretarias, para determinação do quantitativo de ocupação do novo edifício, chegamos a um total de **2590 funcionários**.



Para dimensionamento dos ambientes¹, foram considerados:

- PARA ÁREA DE APOIO
DE 2,00m² a 3,00m² por servidor
- SALA DE SECRETÁRIO E/OU SUBSECRETÁRIO
Aproximadamente 15,00m²
- SALA DE REUNIÕES (por pavimento)
2,5m² por pessoa
- SALA DE COTRABALHO
4,0m² por pessoa (servidor sem atendimento)
- ATENDIMENTO
7,0m² por pessoa (servidor com atendimento)
- CIRCULAÇÃO
30% da área total da edificação
- SANITÁRIOS ² (por pavimento)
16 peças sanitarias por pavimento, dividida entre masc. e fem.
- COPA (por pavimento)
Aproximadamente 14,00m²
- REFEITÓRIOS (por pavimento)
Aproximadamente 100,00m²
- ESTACIONAMENTO
215 vagas

Nº Total de Secretários = 22

Nº aproximado de Subsecretários = 80

Estimativa total de área construída para a nova edificação = 32.000m²

Estimativa Total de postos de trabalho = 2600 servidores

VI ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para a estimativa preliminar de preços, na ocasião do Estudo de Viabilidade, tentou-se utilizar o método de Custos Unitários Básicos de Construção (CUB) calculados de acordo com a Lei Federal nº 4591/1964 e com a Norma Técnica NBR 12721/2006. Trata-se de um orçamento paramétrico, aproximado, adequado às verificações iniciais, como estudos de viabilidade ou consultas rápidas.

¹ Parâmetros definidos pelo Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal.

² Para banheiros e refeitório conforme NR 24/78, atualizada pela Portaria SEPRT n.º 1.066, de 23 de setembro de 2019 .



Onde o custo estimado para a obra do edifício foi embasado em:

Custos Unitários Básicos de Construção - mês jan/22

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS - CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO ALTO - R\$ 2.788,25 x 32.000m² = R\$ 89.224.000,00

OBS: “Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular:

- 1) Fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador (es);
- 2) Equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, capacidade e exaustão, outros;
- 3) Playground (quando não classificado como área construída);
- 4) Obras e serviços complementares;
- 5) Urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regular do condomínio;
- 6) Impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor.

Portanto estimou-se 30% do custo para os serviços dos itens de 1 a 5, não contemplados no CUB.

$$\text{R\$ } 89.224.000,00 + 30\% = \text{R\$ } 115.991.200,00$$

Ademais, esse valor por m² do CUB também não contempla a estimativa para a demolição do edifício existente no terreno, sendo considerado então um percentual de 2,5% a 4% para estes serviços:

$$\text{R\$ } 115.991.200,00 + 4\% = \text{R\$ } 120.630.848,00$$

Restou considerar os percentuais aplicáveis para o item 6, sendo cerca de 27,5% para o BDI e de 3 a 5% para os projetos executivos, onde temos:

$$\text{R\$ } 120.630.848,00 \times 5\% = \text{R\$ } 6.031.542,40$$

$$\text{R\$ } 120.630.848,00 + 27,5\% = \text{R\$ } 153.804.331,20$$

Em resumo:



ETAPA	VALOR
PROJETOS EXECUTIVOS	R\$ 6.031.542,40
DEMOLIÇÃO EDIF. EXISTENTE	R\$ 4.639.648,00
EXECUÇÃO DE OBRA	R\$ 115.991.200,00
BDI	R\$ 33.173.483,20
TOTAL	R\$ 159.835.873,60

Entretanto, suspeitou-se que o referido valor poderia apresentar um grau elevado de disparidade em relação ao preço global da contratação dos serviços alcançado por meio de um orçamento analítico (padrão TCU), podendo-se, inclusive, ser causa de inviabilidade econômica para a execução indireta dos serviços.

Nessa linha, após a realização do projeto Conceitual de arquitetura, restou-se a equipe técnica concluir que seria mais eficiente, em respeito ao interesse público, elaborar um orçamento estimativo dos serviços para contratação dos Projetos Executivos, para melhor atender aos importantes requisitos preconizados pelo ordenamento jurídico brasileiro nessa fase inicial de planejamento, através de planilha orçamentária estimada com os itens, os quantitativos e os valores para contratação dos serviços, com sua precificação devidamente justificada na Memória de Cálculo e, então, a partir dessa contratação, futuramente obter o valor definitivo para a obra de Construção da Nova Sede Administrativa.

Dessa forma, a equipe de planejamento depreende ser tecnicamente e economicamente viável a execução indireta do serviço.

VII JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O não parcelamento da solução da META I é mais satisfatório do ponto de vista de eficiência técnica, por manter a qualidade dos serviços de elaboração de projetos executivos, haja vista que o gerenciamento e compatibilização dos projetos permanecem o tempo todo a cargo de um mesmo administrador, ressaltando que oferece um maior nível de controle pela Administração na execução da contratação, cumprimento de cronograma e observância de prazos com a concentração da responsabilidade do contrato e garantia dos resultados em uma só pessoa.

Ressalta-se que em contratações com serviços inter-relacionados, o atraso em uma etapa do objeto implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediário e final de entrega dos serviços. Pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração pública ou representar prejuízo ao conjunto ou ao complexo do objeto a ser contratado.

VIII CONTRATAÇÃO CORRELADAS E/OU INTERDEPENDENTES



Na etapa de planejamento da contratação, foi definido como será feita a adjudicação do objeto total do pleito estabelecido pelo Gabinete do Prefeito, onde foram feitas as pretensões contratuais sendo conduzidas em 05 (cinco) processos distintos, de forma a ampliar a competitividade, sobretudo porque as empresas licitantes podem não ter capacidade ou condições de ofertar a integralidade do objeto total do pleito, mas apenas uma parte dele, razão pela qual a adjudicação conjunta inviabilizaria a participação delas no certame, a saber:

META I: Contratação de Empresa Especializada para elaboração de projeto executivo de arquitetura e complementares para a Construção da Nova Sede Administrativa da Prefeitura Municipal de São Gonçalo/RJ.

META II: Contratação de Demolição do Prédio Sede Existente da Prefeitura Municipal de São Gonçalo/RJ.

META III: Contratação de Obra de Engenharia para Construção da Nova Sede Administrativa para a Prefeitura Municipal de São Gonçalo/RJ.

META IV: Aquisição de Mobiliários e equipamentos para a Nova Sede Administrativa para a Prefeitura Municipal de São Gonçalo/RJ.

META V: Contratação de Manutenção preventiva do Edifício Nova Sede Administrativa para a Prefeitura Municipal de São Gonçalo/RJ.

Deste modo, são contratações correlatas a esta demanda a demolição da edificação existente, a aquisição de mobiliários e equipamentos, a contratação da manutenção preventiva e a execução da obra de Construção da Nova Sede Administrativa da Prefeitura Municipal de São Gonçalo/RJ.

IX ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO

A Construção da Nova Sede Administrativa da Prefeitura de São Gonçalo será custeada pelos recursos obtidos com a privatização da Companhia Estadual de Águas e Esgoto do Rio de Janeiro (CEDAE), conforme meta 28 do Eixo Gestão Eficiente e Transparente do Plano Estratégico Novos Rumos. (<https://www.pmsg.rj.gov.br/plano-estrategico/>)

Em conformidade com o art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF (Lei Complementar nº. 101/2000), a presente contratação possui adequação com a proposta encaminhada da Lei Orçamentária Anual – LOA, e tem compatibilidade com o Plano Plurianual – PPA para o Exercício de 2022/2025, e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO.

X RESULTADOS PRETENDIDOS



Durante desenvolvimento do estudo de viabilidade foram avaliadas 03 (três) propostas de ocupação do terreno, para a Edificação da Nova Sede Administrativa da Prefeitura Municipal de São Gonçalo, tendo sido Escolhida a Opção 02 como a tecnicamente viável.

O prédio contará com 13 pavimentos permitindo a alocação de todas as Secretarias em um mesmo espaço físico.

Área total construída aproximada: $25.000\text{m}^2 + 7.000\text{m}^2$ (estacionamento) = 32.000m^2

Área do útil do terreno para construção da Nova Sede: $4.659,78\text{m}^2$

Nº de vagas: 215 vagas

Nº de servidores atendidos: aprox. 2.500 servidores

A edificação contará com pavimentos livres, garantindo a flexibilidade para possíveis mudanças de layout, tanto no quantitativo de servidores, como de secretarias, sendo compostos, além dos espaços corporativos das estações de trabalho, das salas para Secretariado, salas de reunião, salas para arquivo, banheiros masculino, feminino, banheiro acessível, depósito de material de limpeza, copa e refeitórios em todos os pavimentos.

Contará também com estrutura para atendimento ao público, com acesso pela Rua Salvatori, sendo os dois andares de atendimento com acesso por rampas. O edifício também contará com salas multiuso flexíveis para grandes reuniões e varandas na fachada da Rua Dr. Feliciano Sodré para desconpressão e convivência.

Com entrada pela Rua Salvatori haverá acesso ao estacionamento para servidores (secretários e subsecretários), carros oficiais e Gabinete, composto de 215 vagas para automóveis e 20 vagas para motocicletas, distribuídos em 7 (sete) pavimentos.

O Edifício deverá contar ainda com soluções de eficiência energética, conforto térmico e acústico, automação predial, terraço verde e observância aos parâmetros de sustentabilidade ambiental.

A Construção da Nova Sede da Prefeitura de São Gonçalo promoverá uma grande melhoria da qualidade de trabalho dos servidores e para os contribuintes, um local agradável e de fácil acesso com ambientes limpos e confortáveis, favorecendo a dignidade da pessoa humana, a integração social e o fortalecimento da cidadania.

Situação Atual:

XI PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

A Administração tomará as seguintes providências previamente ao contrato:



FOTO 1 – Fachada Principal Existente



FOTO 2 – Fachada Lateral Existente



FOTO 3 – Estacionamento Lateral Existente



Proposta:



FOTO 4 – Perspectiva Da Fachada Principal

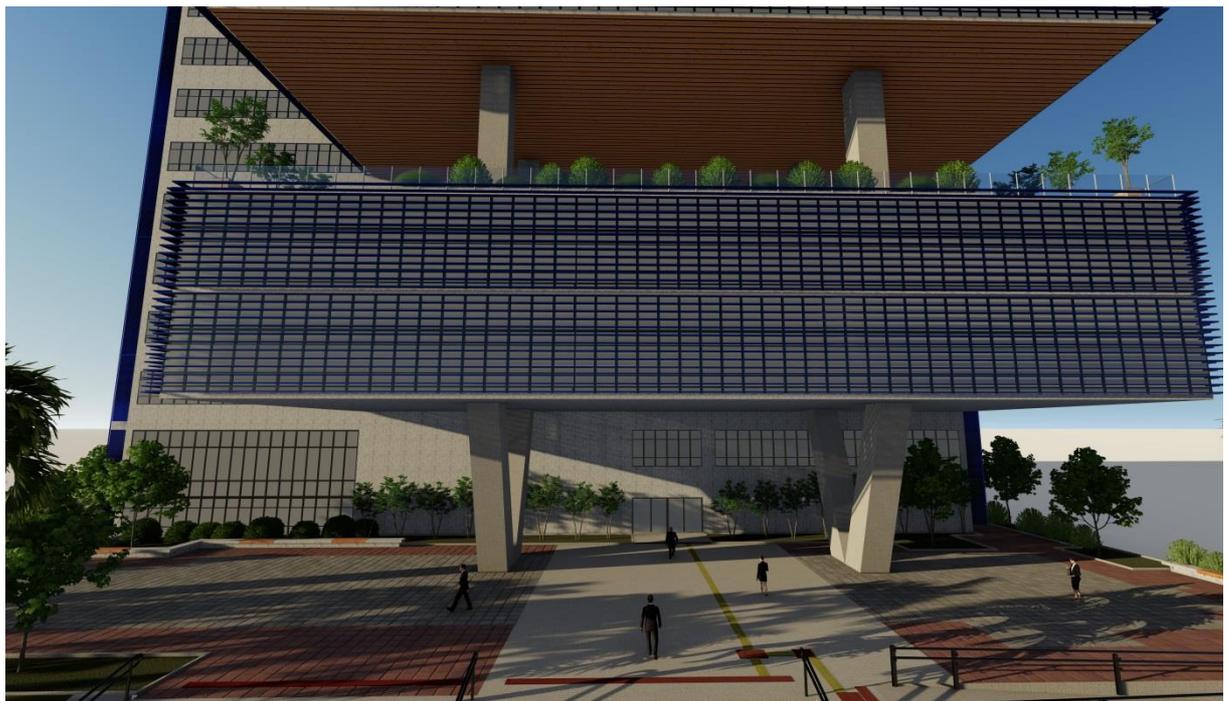


FOTO 5 – Perspectiva Da Fachada Principal



FOTO 6 – Perspectiva Fachada da esquina da Rua Salvatori



FOTO 7 – Perspectiva Área Externa

- Definições dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual;



FOTO 8 – Perspectiva Área Externa



FOTO 9 – Terraço Verde

- Capacitação dos fiscais e gestores a respeito do tema objeto da contratação;



FOTO 10 – Terraço Verde

- Acompanhamento rigoroso das ações previstas nos projetos apresentados para a realização das adequações e melhorias no objeto a ser contratado.

XII IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE TRATAMENTO

Quando da elaboração do projeto básico foi verificada a necessidade de licenciamento ambiental, conforme dispõem as resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama) nº 001/1986 e nº 237/1997 e da Lei nº 6.938/1981, que deverá ser providenciada junto a Secretaria Municipal de Meio Ambiente para aprovação da localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação para futura construção da Nova Sede Administrativa da Prefeitura Municipal de São Gonçalo.

Para a obtenção das demais licenças ambientais, conforme já destacamos, competirá ao Contratado elaborar os futuros estudos demandados pelo órgão municipal ambiental, desenvolvendo o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), cujos resultados estarão refletidos pelo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

Realizados os estudos pertinentes e obtida a Licença Prévia, o Contratado poderá concluir o Projeto Executivo do empreendimento, cotejando os resultados das análises ambientais e de sustentabilidade efetuadas, bem como as medidas mitigadoras que deverão ser observadas na futura fase de execução das obras de Construção da Nova Sede Administrativa.

A contratada deverá observar as normas da ABNT, as regulamentações referentes à segurança e saúde do Ministério do Trabalho e os manuais técnicos existentes, de modo a garantir a segurança e integridade física de todos os envolvidos na execução da obra e evitar também danos ao patrimônio de terceiros.



A Contratada deverá adotar as disposições da Instrução Normativa SLTI/MP nº 01/2010; da Resolução Conama nº 362, de 23 de junho de 2005; da Resolução Conama nº 416, de 30 de setembro de 2009; Resolução Conama Nº 340, de 25 de setembro de 2003, bem como da Resolução Conama nº 307, de 05 de julho de 2002, para que seja assegurada a viabilidade técnica e o adequado tratamento dos impactos ambientais específicos, além das normativas mencionadas nas condições de validade estabelecidas no verso da LMP.

A Contratada deverá, ainda, respeitar as Normas Brasileiras (NBR) publicadas pela ABNT sobre resíduos sólidos, assim como a Lei Municipal nº 714/2017 – Institui o Programa de Reciclagem de entulhos da construção civil e demolição no município de São Gonçalo.

A presente contratação visa gerar impactos ambientais positivos, uma vez que haverá previsão da responsabilidade ambiental da futura contratada, que todo o material e equipamento a ser fornecido deverão considerar a composição, características ou componentes sustentáveis.

XIII - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE (OU NÃO) DA CONTRATAÇÃO

Diante do exposto, declara-se ser VIÁVEL a contratação pretendida com base neste Estudo Técnico Preliminar consoante o inciso XIII, art. 7º da IN 40 de 22 de maio de 2020, da SEGES/ME.