



# **ANTEPROJETO DE ENGENHARIA**

**OBJETO: REFORMA E PINTURA DOS BLOCOS RESIDENCIAIS DO  
CONJUNTO HABITACIONAL DO VIÇOSO JARDIM, Nº153, NO CUBANGO,  
NITERÓI/RJ**

## **EQUIPE DE PLANEJAMENTO:**

<b>SERVIDOR(a)</b>	<b>FUNÇÃO</b>
Maria Helena Palmieri de Andrade	Chefe de Serviço de Urban. E Pavim.



## Sumário

<b>INTRODUÇÃO</b>	3
<b>2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO</b>	3
2.1 – Por que o município deverá realizar esse investimento?	3
O município deve realizar o investimento para dar melhores condições de moradia e bem estar aos moradores e visitantes, e principalmente garantir a conservação dos prédios do Conjunto Habitacional.	3
2.2 – Qual o público alvo será beneficiado?	3
2.3 – Em que implicará a falta desta intervenção?	3
2.4 – Essa contratação depende de outros fatores externos?	4
<b>3 – ÁREA REQUISITANTE</b>	4
<b>4 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO</b>	4
4.1 – REQUISITOS DAS SOLUÇÕES PRETENDIDAS	4
4.2 – REQUISITOS LEGAIS DA SOLUÇÃO	4
4.3 – REQUISITOS GERAIS DA SOLUÇÃO	4
<b>5 – LOCALIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO</b>	5
5.1 – IMAGENS RELACIONADAS	6
5.1.1 – Figura 01: Imagem Localizada No Google Maps.	6
5.1.2 – Figura 02 Imagem do Local.	6
<b>6 – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES</b>	7
<b>7 – ESTIMATIVAS PRELIMINARES DE PREÇOS</b>	7
<b>8 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO</b>	7
<b>9 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO</b>	8
<b>10 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS</b>	8
<b>11 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS</b>	9
<b>12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES</b>	9
<b>13 – DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS, BEM COMO LOGÍSTICA REVERSA PARA DESFAZIAMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL.</b>	9
<b>14 – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA</b>	9



## **INTRODUÇÃO**

Este documento trata-se de um estudo técnico preliminar, visando à contratação de empresa para execução de Reforma e Pintura dos Blocos Residenciais do Conjunto Habitacional do Viçoso Jardim, Nº153, no Cubango, Niterói/RJ.

Tal estudo consiste na primeira etapa do planejamento de uma contratação, de modo a assegurar a viabilidade e estar em conformidade com o Regulamento de Licitações e contratos descrito no Art.20º e previsto na Lei 13.303/2016.

## **2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

### **JUSTIFICATIVA:**

A reforma e pintura dos blocos residenciais se faz necessária devido ao mau estado de conservação do emboço e pinturas. As grades de abrigo de gás se encontram muito danificadas e necessitando de reparos. As grelhas das calhas de águas de chuva, ao longo de todo o térreo do Conjunto Habitacional, estão oxidadas e as de concreto danificadas, proporcionando risco de queda aos moradores e visitantes, principalmente crianças e idosos. Os portões de ferro, corrimãos das escadas internas e portinholas dos abrigos de gás necessitam de pintura.

Considerando a necessidade de Reforma e Pintura dos Blocos Residenciais do Conjunto Habitacional do Viçoso Jardim, Nº153, no Cubango, Niterói/RJ.

#### **2.1 – Por que o município deverá realizar esse investimento?**

O município deve realizar o investimento para dar melhores condições de moradia e bem estar aos moradores e visitantes, e principalmente garantir a conservação dos prédios do Conjunto Habitacional.

#### **2.2 – Qual o público alvo será beneficiado?**

Os moradores e visitantes do Conjunto Habitacional Viçoso Jardim.

#### **2.3 – Em que implicará a falta desta intervenção?**

Implicará no desconforto, na insegurança com riscos à saúde dos usuários, e na deterioração da infraestrutura do condomínio.



2.4 – Essa contratação depende de outros fatores externos?

Não.

### **3 – ÁREA REQUISITANTE**

Área requisitante:

Ofício nº 10/2019, Associação dos Moradores do Conjunto Habitacional do Viçoso Jardim (Processo 510/3961/2019)

### **4 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Visando manter os níveis desta contratação dentro dos padrões adequados, verifica-se a necessidade de estabelecer, no mínimo, as seguintes exigências:

#### **4.1 – REQUISITOS DAS SOLUÇÕES PRETENDIDAS**

A solução adequada será a substituição do emboço onde necessário, pintura em todo o perímetro dos blocos do Conjunto Habitacional, troca das portas de ferro dos abrigos de gás de cada bloco, troca das grelhas das calhas de águas pluviais no térreo comum. Pintura sobre ferro em todos os portões e corrimãos.

#### **4.2 – REQUISITOS LEGAIS DA SOLUÇÃO**

A solução adotada neste documento deve orientar-se e respeitar as diretrizes emanadas na Lei 13.303/2016 e no Regulamento de Licitações e contratos da EMUSA.

#### **4.3 – REQUISITOS GERAIS DA SOLUÇÃO**

Os requisitos para a contratação serão conhecidos após a elaboração de todas as peças técnicas necessárias para a execução do Objeto da Fase Preparatória como norteadores, devendo também seguir Minuta Padrão de Contrato da EMUSA e demais documentos técnicos produzidos para o planejamento e consecução do objeto.

A obra em questão deve observar cuidadosamente o projeto básico enviado pelo município e outros documentos técnicos, visando alcançar os benefícios descritos na justificativa da necessidade.



Os serviços devem ser prestados por uma empresa especializada em arquitetura/engenharia, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e os padrões de sustentabilidade exigidos neste instrumento e no futuro Caderno de Projeto Básico.

Também são requisitos relevantes a serem exigidos das empresas, no mínimo, os abaixo relacionados:

- Certidão de registro da contratada junto ao CREA/CAU, da qual deverá constar os nomes dos profissionais que poderão atuar como responsáveis técnicos pelos serviços a serem executados, conforme disciplina a Resolução 425/98 do CONFEA, artigo 4º, parágrafo único;
- Comprovação de aptidão técnica, consistente na apresentação de uma ou mais certidões de acervo técnico expedidas pelo CREA/CAU, em nome dos profissionais que exercerão a função de responsável técnicos, comprovando a execução pelo menos uma obra ou serviço com características similares ao objeto a ser contratado;
- aderência aos termos do instrumento convocatório da contratação e às legislações federal, estadual, municipal e normatizações relacionadas vigentes;
- compromisso com a redução do impacto ambiental negativo e com a proteção ao meio natural e antrópico;
- comprometimento com o uso de produtos certificados e que não contenham potencial agressivo e prejudicial às pessoas e ao meio ambiente e ao patrimônio;

## **5 – LOCALIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO**

A obra pleiteada está localizada no Bairro Cubango, no município de Niterói/RJ.

As intervenções serão realizadas nas estradas/ruas, abaixo relacionadas:

Logradouro	início		final	
	Latitude	Longitude	Latitude	Longitude
	22°89'10.7"S	43°08'68.6"W	22°89'14.2"S	43°08'58.5"W



## 5.1 – IMAGENS RELACIONADAS



5.1.1 – Figura 01: Imagem Localizada No Google Maps.



5.1.2 – Figura 02 e 03: Foto do Local.



## 6 – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

A obra em questão compreende a contratação de empresa especializada para a Elaboração/Execução Reforma e Pintura dos Blocos Residenciais do Conjunto Habitacional do Viçoso Jardim, N°153, no Cubango, Niterói/RJ, conforme estabelecido nos documentos técnicos.

LOCALIZAÇÃO	ÁREA DE INTERVENÇÃO
Estrada Viçoso Jardim	4.720,00 m <sup>2</sup>

A relação entre a demanda prevista e as quantidades de cada item a ser contratado advirá de levantamento detalhado de quantitativos de insumos e serviços, a ser feito pelo corpo técnico do setor de Engenharia e Projetos da Empresa Municipal de Moradia Urbanização e Saneamento – EMUSA, com base em vistoria prévia realizada no local de intervenção, o que resultará no orçamento da obra a ser executado, inclusive com valor final de referência da contratação.

## 7 – ESTIMATIVAS PRELIMINARES DE PREÇOS

A estimativa de preços da contratação será compatível com os quantitativos levantados no anteprojeto ou projeto básico e utilizando com base nos Catálogos e Boletins de Referências de Custo e Índices da Construção Civil no Brasil.

Os serviços não constantes nos catálogos públicos de custos e índices da Construção Civil podem ser cotados no mercado, seguindo os Regulamentos de Licitações e Contratos da EMUSA.

## 8 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Esta contratação destina-se à execução de Reforma e Pintura dos Blocos Residenciais do Conjunto Habitacional do Viçoso Jardim, N°153, no Cubango, Niterói/RJ.

Tais serviços constarão em resumo:

- Pinturas nas paredes externas de todos os blocos
- Emboço para reparos
- Portão de ferro
- Novas grelhas de ferro



Os quantitativos estarão em conformidade com o anteprojeto ou projeto básico a serem desenvolvidos em fase posterior, assim como os memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro, que serão elaborados em momento oportuno pelo setor competente, demonstrando a melhor forma de execução dos serviços e a escolha da empreitada a ser definida.

## **9 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

Considerando as características dos serviços a serem contratados, não há viabilidade do parcelamento ou individualização da solução, preservando a integralidade dos serviços mantendo a qualidade e eficiência técnica, sem comprometer a gestão dos serviços a serem executados evitando a possibilidade de prejuízos econômicos e atraso em sua conclusão.

Destaca-se que em obras com serviços inter-relacionados, o atraso em uma etapa construtiva implica em retardo nas demais etapas, ocasionando aumento dos custos, comprometimento do cronograma e entrega da obra. A divisão propicia perda de escala, redução na excepcionalidade dos serviços proposto.

Contudo, para a execução desta obra de Reforma e Pintura dos Blocos Residenciais do Conjunto Habitacional do Viçoso Jardim, Nº153, no Cubango, Niterói/RJ, sugere a inviabilidade técnica na divisão dos serviços, que em sua grande maioria são correlativos, recomendando a execução por uma mesma prestadora de serviço.

## **10 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

A presente contratação tem como objetivo a aquisição do objeto que atenda, além dos requisitos específicos estabelecidos neste documento com os parâmetros definidos no Regulamentos de Licitações, à formalização de um contrato que assegure a economia, efetividade, eficiência e melhor aproveitamento dos recursos materiais e/ou financeiros da administração pública.

Com a desejada contratação, os resultados pretendidos serão os benefícios:

- a) Conservação da infraestrutura do condomínio
- b) Conforto e segurança para usuários



## **11 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

Não será necessário adequação dos ambientes cabendo a logística de execução da contratada realizar conforme escopo do orçamento.

## **12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não há contratação correlata e/ou interdependentes.

## **13 – DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS, BEM COMO LOGÍSTICA REVERSA PARA DESFAZIAMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL.**

O setor da construção civil é um dos mais geradores de impactos ambientais como:

Ruídos, aumento do consumo de energia, desperdício de água, poluição dentre outros. Tais eventos deverão ser observados e mitigados em atendimento as legislações vigentes.

## **14 – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA**

Os estudos preliminares evidenciam que a contratação da solução ora descrita, ou seja, de empresa de engenharia para execução de Reforma e Pintura dos Blocos Residenciais do Conjunto Habitacional do Viçoso Jardim, Nº153, no Cubango, Niterói/RJ, mostra-se tecnicamente possível e necessária.

Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

EMUSA, 20 de Agosto de 2024

---

**Maria Helena Palmieri de Andrade**  
ARQUITETA E URBANISTA – EMUSA