



PREFEITURA
DE NITERÓI

EMPRESA DE INFRAESTRUTURA
E OBRAS DE NITERÓI - ION

ANTEPROJETO DE ENGENHARIA

REFORMA NAS SALAS NO 6º ANDAR DA PMN - CENTRO

EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

SERVIDOR(a)	FUNÇÃO
Gabriella Ribeiro Pacheco	Assessora Técnica



Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO	3
2.1 – Por que o município deverá realizar esse investimento?	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
3 – ÁREA REQUISITANTE	4
4 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO	4
4.1 – REQUISITOS DAS SOLUÇÕES PRETENDIDAS	4
A solução mais adequada ao atendimento das necessidades locais é a execução de alterações e recomposições, com o objetivo de proporcionar condições aprimoradas para o adequado desenvolvimento das atividades dos setores Gabinete do Prefeito, Secretaria Executiva do Prefeito, Cerimonial e o gabinete da Vice-prefeita através da manutenção dos locais solicitados e adequação do espaço	4
4.2 – REQUISITOS LEGAIS DA SOLUÇÃO	4
4.3 – REQUISITOS GERAIS DA SOLUÇÃO	4
5 – LOCALIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO	5
5.1 – IMAGENS RELACIONADAS	6
5.1.1 – Figura 01: Localização da Intervenção (endereço do Google Maps).	6
5.1.2 – Figura 02: Foto do local de intervenção.	6
6 – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES	7
7 – ESTIMATIVAS PRELIMINARES DE PREÇOS	7
8 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO	7
9 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO	8
10 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS	8
11 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS	8
12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES	8
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 DESFAZIMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL	9
14 – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA	9



1. INTRODUÇÃO

Este documento trata-se de um Anteprojeto de Engenharia, visando à contratação de empresa para a **Reforma nas salas no 6º andar da PMN - Centro**.

Peça técnica para o planejamento de uma contratação, de modo a assegurar a viabilidade e estar em conformidade com o Regulamento de Licitações e Contratos da ION descrito no Art.20º e previsto na Lei 13.303/2016.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

JUSTIFICATIVA:

Tais melhorias visam garantir a adequação dos espaços, assegurando um ambiente mais organizado, funcional e seguro para atender de maneira eficaz às necessidades da administração. Além disso, essas intervenções têm o propósito de proporcionar condições adequadas de trabalho a todos os servidores, promovendo maior conforto, produtividade e bem-estar. Da mesma forma, oferecer um ambiente confortável e bem estruturado para os visitantes, garantindo um espaço funcional e agradável

2.1 – Por que o município deverá realizar esse investimento?

O município deverá realizar esse investimento para adequar os espaços às necessidades da administração, garantindo um ambiente funcional e organizado. Além disso, a melhoria proporcionará condições adequadas de trabalho para os servidores e um espaço confortável e bem estruturado para os visitantes, contribuindo para um atendimento mais eficiente e de qualidade.

2.2 – Qual o público-alvo será beneficiado?

O público-alvo serão os servidores do 6º andar da Prefeitura Municipal de Niterói.

2.3 – Em que implicará a falta desta intervenção?

A falta desta intervenção implicará na continuidade de um ambiente inadequado, que pode prejudicar a eficiência e o bem-estar dos servidores, além de afetar a qualidade do atendimento aos visitantes. Isso pode resultar em um espaço desorganizado, com infraestrutura deficiente, comprometendo a produtividade, o conforto e a imagem da administração pública.



2.4 – Essa contratação depende de outros fatores externos?

Não.

3 – ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante:

Gabinete do Prefeito através do Ofício GAB Nº 159/2025, Processo 9900009463/2025.

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 mais adequada ao atendimento das necessidades locais é a execução de alterações e recomposições, com o objetivo de proporcionar condições aprimoradas para o adequado desenvolvimento das atividades dos setores Gabinete do Prefeito, Secretaria Executiva do Prefeito, Cerimonial e o gabinete da Vice-prefeita através da manutenção dos locais solicitados e adequação do espaço

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 ION.

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 ION e demais documentos técnicos produzidos para o planejamento e consecução do objeto.

A intervenção em questão deve observar cuidadosamente o projeto básico enviado pelo município e outros documentos técnicos, a prestadora deverá ser 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 Nº 1.137, DE 31 DE MARÇO DE 2023 do CONFEA, artigo 2º, 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 intervenção pleiteada está localizada no Bairro do Centro, no município de Niterói/RJ, situado em:

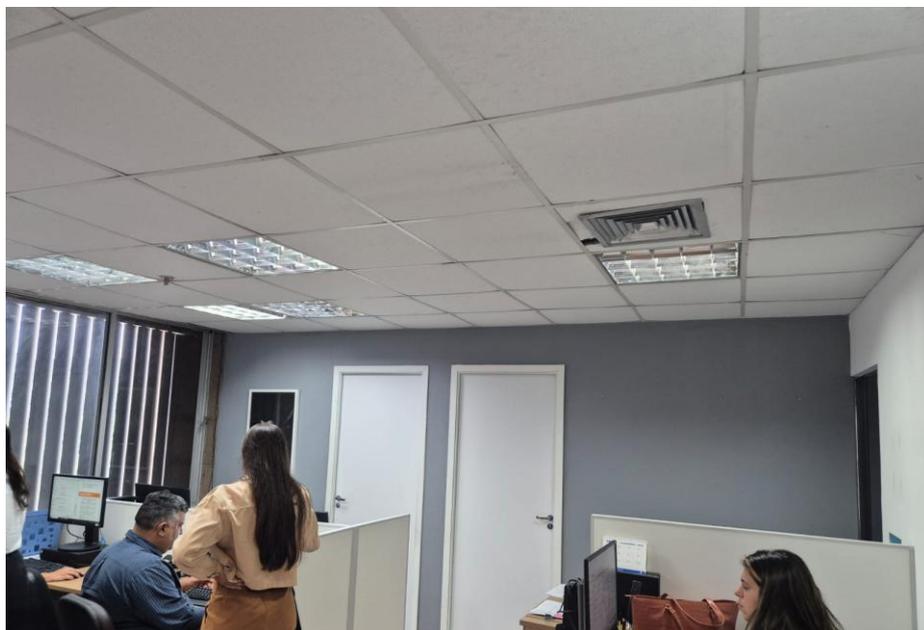
Logradouro	início		final	
	Latitude	Longitude	Latitude	Longitude
R. Visc. de Sepetiba, 987 - 6º andar - Centro, Niterói - RJ	22°53'34.4"S	43°07'05.7"W	22°53'34.2"S	43°07'04.9"W



5.1 – IMAGENS RELACIONADAS



5.1.1 – Figura 01: Localização da Intervenção (endereço do Google Maps).



5.1.2 – Figura 02: Foto do local de intervenção.



6 – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

A intervenção em questão compreende a contratação de empresa especializada para a Reforma nas salas no 6º andar da PMN - Centro, conforme estabelecido nos documentos técnicos.

LOCALIZAÇÃO	ÁREA DE INTERVENÇÃO
R. Visc. de Sepetiba, 987 - 6º andar - Centro, Niterói - RJ	270,56m ²

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 de Infraestrutura e Obras de Niterói – ION, com base em vistoria prévia realizada no local de intervenção, o que resultará no orçamento 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 de Engenharia e Projeto Básico e utilizando como base os 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 ION.

8 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Esta contratação destina-se à **Reforma nas salas no 6º andar da PMN - Centro.**

Tais serviços constarão em resumo:

- Readequação de Divisórias;
- Troca de Forro;
Instalação de saídas de ar condicionado.

Os quantitativos estarão em conformidade com o Anteprojeto de Engenharia e o 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 a intervenção 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. A divisão propicia perda de escala, redução na excepcionalidade dos serviços proposto.

Contudo, para a execução deste, sugere-se a inviabilidade técnica na divisão, 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) Instalação de divisórias de acordo com o novo layout;
- b) Colocação de Forro;
- c) Adaptação de saídas de ar condicionado ao novo layout.

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 DESFAZIMENTO 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 a **Reforma nas salas no 6º andar da PMN – Centro**, mostra-se tecnicamente possível e necessária.

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

ION, 24 de Março de 2025

Gabriella Ribeiro Pacheco
Engenheira de Produção – ION

