

ANTEPROJETO DE ENGENHARIA

OBJETO: REFORMA DO CONJUNTO HABITACIONAL ZILDA ARNS I E II

EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

SERVIDOR(a)	FUNÇÃO
Fernando Ciambarella	Chefe de Serviço de Obras Cíveis



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?	3
3 – ÁREA REQUISITANTE	4
4 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO	4
4.1 – REQUISITOS DAS SOLUÇÕES PRETENDIDAS	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
5.1.3 – Figura 03: Foto do local de intervenção.	7
6 – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES	7
7 – ESTIMATIVAS PRELIMINARES DE PREÇOS	8
8 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO	8
9 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO	8
10 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS	9
11 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS	9
12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES	9
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	10

1. INTRODUÇÃO

Este documento trata-se de um Anteprojeto de Engenharia, visando à contratação de empresa para a REFORMA DO CONJUNTO HABITACIONAL ZILDA ARNS I E II.

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:

Durante a vistoria realizada no Conjunto Habitacional Zilda Arns I e II, foram constatados diversos problemas que comprometem diretamente o uso adequado do espaço, colocando em risco a segurança e o bem-estar dos moradores. As condições de moradia são insalubres, afetando significativamente a qualidade de vida dos residentes.

Verificou-se que a maioria dos blocos apresenta problemas semelhantes, embora alguns possuam falhas estruturais mais graves. Destacam-se, entre as principais questões, o castelo d'água em risco iminente de colapso, a estação de tratamento sendo utilizada como reservatório, caixas d'água com vazamentos e um sistema de combate a incêndio deficiente, que demanda melhorias urgentes.

2.1 – Por que o município deverá realizar esse investimento?

A reforma geral de todo o empreendimento é de extrema importância para garantir a segurança e a habitabilidade adequada do local

2.2 – Qual o público-alvo será beneficiado?

Os moradores do Conjunto Habitacional Zilda Arns I e II.

2.3 – Em que implicará a falta desta intervenção?

O local apresenta condições insalubres de moradia, comprometendo a qualidade de vida dos residentes, a falta da intervenção implicará na garantia da segurança dos moradores na comunidade.

2.4 – Essa contratação depende de outros fatores externos?

Não.

3 – ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante:

Esta contratação foi solicitada pelo ofício 185/2025 com número de processo **9900124772/2025** emitido pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, para a REFORMA E PINTURA DOS BLOCOS RESIDENCIAIS DO CONJUNTO HABITACIONAL ZILDA ARNS I E II.

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 são a execução de alterações e recomposições, com o objetivo de proporcionar condições adequadas de moradia através da manutenção geral do espaço, adequação dos espaços de lazer, construção de novos castelos d'água, instalação e ajustes no sistema de combate a incêndio, reparo em caixa de água e reforços estruturais.

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 Fonseca, no município de Niterói/RJ, situado em:

Logradouro	Latitude	Longitude
	22°52'08"S	43°04'21"W



5.1.3 – Figura 03: Foto do local de intervenção.

6 – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

A intervenção em questão compreende a contratação de empresa especializada para a REFORMA DO CONJUNTO HABITACIONAL ZILDA ARNS I E II, conforme estabelecido nos documentos técnicos.

LOCALIZAÇÃO	ÁREA DE INTERVENÇÃO
Rua Projetada s/n	26.339,07 m 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 DO CONJUNTO HABITACIONAL ZILDA ARNS I E II

Tais serviços constarão em resumo:

- *Retirada do castelo d'água e construção de novos castelos*
- *Reparos em vazamentos nas caixas d'água*
- *Ajustes no sistema de combate a incêndio*
- *Reforço estrutural*

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 integridade 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) *Retirada do castelo d'água, que encontra-se em risco iminente de queda.*
- b) *Reparos em vazamentos nas caixas d'água, a fim de garantir o fornecimento adequado de água.*
- c) *Substituição dos reservatórios, uma vez que os atuais, anteriormente utilizados como estação de tratamento, precisam ser trocados por novos.*
- d) *Ajustes no sistema de combate a incêndio, que encontra-se deficiente e necessita de melhorias urgentes.*

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 DO CONJUNTO HABITACIONAL ZILDA ARNS I E II, mostra-se tecnicamente possível e necessária.

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

ION, **05 de Maio de 2025**

Fernando Ciambarella
ARQUITETO E URBANISTA – ION

Assinado eletronicamente por:

* Fernando de Abreu Ciambarella (**.815.837-**)
 em 07/05/2025 08:33:01 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/0b893f24-9feb-4fbf-b570-8cd11deef678>

