

ANTEPROJETO DE ENGENHARIA

Art. 42, VII da Lei Federal nº 13.303/16

**OBJETO: DEMOLIÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA MIRACEMA N.º
84, PÉ PEQUENO – NITERÓI/RJ**

EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

SERVIDOR(a)	FUNÇÃO
Samila Maria Gomes Ribeiro	Engenheira Civil

Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO	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	5
4.3 – REQUISITOS GERAIS DA SOLUÇÃO	5
5 – LOCALIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO	6
5.1 – IMAGENS RELACIONADAS	6
5.1.1 – Figura 01: Localização da Intervenção (endereço do Google Earth).	6
6 – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES	7
7 – ESTIMATIVAS PRELIMINARES DE PREÇOS	7
8 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO	8
9 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO	9
10 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS	9
11 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS	10
12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES	10
13 –IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS	10
14 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS	10
15 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA	11

1. INTRODUÇÃO

Este documento trata-se de um Anteprojeto de Engenharia, visando à contratação de empresa para Demolição de imóvel localizado na Rua Miracema n.º 84, Pé Pequeno – Niterói/RJ.

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:

O imóvel objeto em questão encontra-se em estado de degradação, apresentando sinais evidentes de abandono e comprometimento estrutural. O único acesso ao local é precário, o que dificulta as intervenções técnicas e a realização de manutenções. Atualmente, o terreno está tomado por entulho, lixo e vegetação, agravando ainda mais as condições de insalubridade e insegurança. A edificação mais antiga apresenta cômodos severamente deteriorados, com múltiplas patologias construtivas que indicam abandono prolongado e possível ocupação irregular por indivíduos em situação de vulnerabilidade social, como usuários de drogas. Nos fundos do terreno, há uma construção inacabada, também em total estado de abandono. O imóvel, possui 02 andares e todos em estado precário. Sendo sua estrutura em concreto armado composto de pilar, vigas e lajes. Esta estrutura apresenta ferragens expostas, trincas, fissuras e rachaduras, umidade e infiltração em todos os ambientes que levaram a apodrecimento, corrosão dos metais expostos e redução da resistência do concreto. Nos ambientes externos a alvenaria encontra-se sem finalização e exposta aos intemperes, no interior possui deslocamentos e muita umidade com manchas, descascamentos e rachaduras, além de estar completamente tomada pela vegetação. A falta de manutenção compromete sua estabilidade, sendo a situação ainda mais crítica por estar localizada sobre a crista de um talude, o que representa um risco significativo de deslizamento e colapso, com possíveis impactos aos imóveis situados a jusante.

Diante desse quadro, a demolição total do imóvel é medida técnica, legal e preventiva, visando eliminar o risco de acidentes, deslizamentos e comprometimento de estruturas vizinhas. A intervenção deverá ser conduzida com o devido planejamento técnico, por equipe especializada, garantindo segurança operacional e minimização de impactos à área circundante.

A necessidade da contratação visa atender à execução da demolição total do imóvel, em razão do seu avançado estado de degradação estrutural e

construtiva, da localização em área de risco geotécnico e da iminente possibilidade de colapso, com potenciais danos a edificações vizinhas e risco à integridade física de terceiros. A medida tem caráter preventivo, técnico e legal, buscando eliminar situações de insegurança, insalubridade e instabilidade, por meio de serviços especializados, executados de forma planejada e segura.

Com a contratação, pretende-se melhorar as condições de segurança e estabilidade da área, eliminando o risco de colapso estrutural e deslizamento do talude, prevenindo acidentes e danos a terceiros, bem como restabelecendo a salubridade e a integridade do entorno. A demolição controlada permitirá a remoção segura de entulho, resíduos e vegetação invasora, contribuindo para a recuperação ambiental e possibilitando o uso futuro do terreno de forma regular e segura.

O público-alvo a ser beneficiado são os moradores dos imóveis vizinhos ao local.

A falta desta intervenção implicará na permanência e agravamento das condições de risco estrutural e geotécnico, aumentando a probabilidade de colapso parcial ou total da edificação e de deslizamento do talude, com possibilidade de atingir imóveis vizinhos e colocar em perigo a integridade física de pessoas. Além disso, haverá intensificação da degradação construtiva, do acúmulo de resíduos e da proliferação de vetores, ampliando os impactos negativos à salubridade pública e ao meio ambiente.

A contratação não depende de fatores externos.

3 – ÁREA REQUISITANTE

A presente demanda tem origem nos processos n.º 990/124975/2024, e 990/124525/2024, que tratam da necessidade de demolição do imóvel, seguindo determinação judicial.

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

Considerando as condições estruturais e o estado geral de conservação do imóvel, a solução mais adequada para o objeto em questão consiste na realização de uma demolição cuidadosa, planejada e tecnicamente assistida. Tal procedimento deverá ser conduzido por equipe especializada, com acompanhamento técnico responsável e em conformidade com as normas vigentes de segurança e engenharia. Todas as medidas preventivas deverão ser adotadas para garantir a integridade física dos trabalhadores, das edificações vizinhas e do entorno imediato, minimizando riscos e impactos durante a execução dos serviços.

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 responsáveis 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

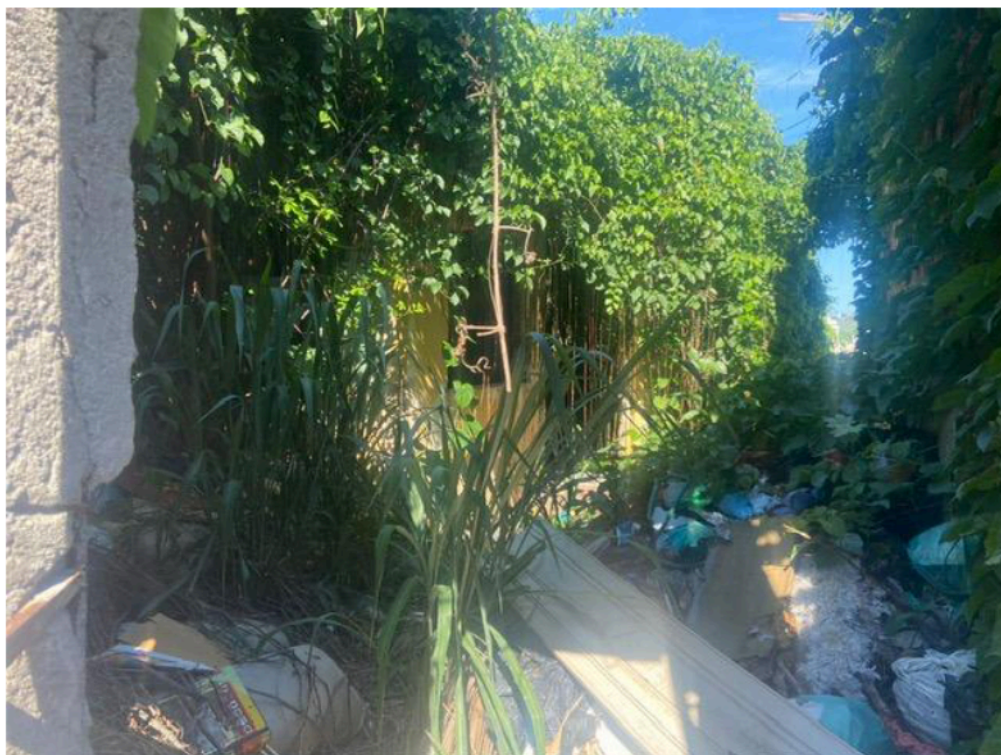
A intervenção pleiteada está localizada no Bairro Pé Pequeno, no município de Niterói/RJ, situado em:

Logradouro	início	
	Latitude	Longitude
Rua Miracema n.º 84	7466780.84 m	694288.02 m E

5.1 – IMAGENS RELACIONADAS



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



5.1.2 – Figuras 02 e 03: Localização da Intervenção.

6 – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

A intervenção em questão compreende a contratação de empresa especializada para a Demolição de imóvel localizado na Rua Miracema n.º 84, Pé Pequeno, conforme estabelecido nos documentos técnicos.

LOCALIZAÇÃO	ÁREA DE INTERVENÇÃO
Rua Miracema n.º 84	600,00 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 Demolição de imóvel localizado na Rua Miracema n.º 84, Pé Pequeno.

Tais serviços constarão em resumo:

- Demolição manual
- Demolição mecanizada com martelo elétrico
- Instalação de tapumes de proteção
- Instalação de Bandeja de proteção
- Transporte manual do material proveniente de entulho

Os quantitativos estarão em conformidade com o projeto básico, assim como com as peças técnicas que devem compor a contratação de acordo com o Art. 42, VIII da Lei Federal nº 13.303/16, como:

- Anteprojeto de Engenharia
- Memorial Descritivo: informações que possibilitem o estudo e a dedução de métodos construtivos, instalações provisórias e condições organizacionais para a obra, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução.
- Relatório Fotográfico da visita técnica com estudos preliminares que embasaram a concepção adotada.
- Projeto Básico: com o desenvolvimento da solução escolhida, de forma a fornecer visão global da obra e a identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza e conjunto dos elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, de acordo com as normas técnicas pertinentes.
- Memória de Cálculo contendo a descrição dos serviços, unidades e quantidades: soluções técnicas globais e localizadas, suficientemente detalhadas, de forma a minimizar a necessidade de reformulação ou de

variantes durante as fases de elaboração do projeto executivo e de realização das obras e montagem.

- Planilha Orçamentária contendo a descrição dos serviços, unidades, quantidades e custos unitários.
- Composição de itens unitários: identificação dos tipos de serviços a executar e de materiais e equipamentos a incorporar à obra, bem como suas especificações, de modo a assegurar os melhores resultados para o empreendimento, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução.
- Cronograma físico-financeiro com a evolução física da obra, com gastos financeiros, à porcentagem física e com o pagamento da categoria "administração local" vinculado às parcelas efetivamente executadas.
- Composição de BDI

Minuta do Edital: subsídios para montagem do plano de licitação e gestão da obra, compreendendo a sua programação, a estratégia de suprimentos, as normas de fiscalização e outros dados necessários em cada caso.

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) Segurança local e prevenir possíveis eventos associados a deslizamentos e colapso

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 –IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

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.

A observância das normas relativas à gestão de resíduos da construção civil, com previsão de destinação nos termos da Resolução CONAMA n. 307/2002 inclusa nas obrigações da contratada.

14 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

A administração tomará as seguintes providências logo após a assinatura do contrato:

- Definição dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização das obras;
- Indicar servidores devidamente capacitados para exercer a fiscalização;
- Acompanhamento rigoroso das ações previstas nos projetos apresentados para a realização das adequações e melhorias no objeto a ser contratado;

15 - 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 Demolição de imóvel localizado na Rua Miracema n. ° 84, Pé Pequeno, mostra-se tecnicamente possível e necessária.

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

ION, 08 de agosto de 2025

Samila Maria Gomes Ribeiro
ENGENHEIRA CIVIL – ION

