

CORPO TÉCNICO DA CONTRATAÇÃO

Lei Federal nº 13.303/16 e Art. 20 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da ION - RILC

OBJETO: REFORMA E RESTAURO DAS FACHADAS E TELHADO DA CASERNA GENERAL CASTRIOTRO NA AV. FELICIANO SODRÉ, Nº190 – CENTRO DE NITERÓI / RJ

EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

SERVIDOR(a)	FUNÇÃO
Fernando Ciambarella	Chefe de Obras Cívicas



Sumário

1. INTRODUÇÃO	4
2. ESTUDO PRELIMINAR	4
2.1. Visita Técnica	4
2.1.1. Localização	4
Figura 1 - Google Earth – Georreferenciamento (22°53'04.57"S 43°07'14.67"W)	5
2.1.2. Análise do Cenário	5
2.2. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público	16
2.3. Demonstração da demanda da Administração	16
2.4. Requisitos da contratação	16
2.4.1. REQUISITOS DAS SOLUÇÕES PRETENDIDAS	17
2.4.2. REQUISITOS LEGAIS DA SOLUÇÃO	17
2.4.3. REQUISITOS GERAIS DA SOLUÇÃO	17
2.5. Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala	18
2.6. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar	18
2.7. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação	19
2.8. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso	19
2.9. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação	19
2.10. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis	20
2.11. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual	20
2.12. Contratações correlatas e/ou interdependentes	20
2.13. 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	20
2.14. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina	21
3. ANTEPROJETO DE ENGENHARIA	21
3.1. Demonstração e justificativa do programa de necessidades, visão global dos investimentos e definições relacionadas ao nível de serviço desejado	21
3.2. Condições de solidez, segurança e durabilidade e prazo de entrega	22

3.3. Estética do projeto arquitetônico, traçado geométrico e/ou projeto da área de influência, quando cabível	22
3.4. Parâmetros de adequação ao interesse público, à economia na utilização, à facilidade na execução, aos impactos ambientais e à acessibilidade	23
3.5. Concepção da obra ou do serviço de engenharia	24
3.5.1. LOCALIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO	24
3.5.2. IMAGENS RELACIONADAS	25
Figura 41: Localização da Intervenção (https://maps.app.goo.gl/4eHWLi6T7uxF3kqBA).	25
Figura 42: Área de intervenção.	25
Figura 43: Foto do local de intervenção.	26
Figura 44: Foto do local de intervenção.	26
Figura 45: Foto do local de intervenção.	27
Figura 46: Foto do local de intervenção.	27
3.5.3. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES	28
3.5.4. ESTIMATIVAS PRELIMINARES DE PREÇOS	28
3.5.5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO	28
3.6. Projetos anteriores ou estudos preliminares que embasaram a concepção adotada	29
3.7. Levantamento topográfico e cadastral; pareceres de sondagem e Memorial Descritivo dos elementos da edificação, dos componentes construtivos e dos materiais de construção, de forma a estabelecer padrões mínimos para a contratação	29
4. PROJETO BÁSICO	30
4.1. Desenvolvimento da solução escolhida, de forma a fornecer visão global da obra e a identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza	30
4.2. 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	30
4.3. 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	30
4.4. 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	31
4.5. 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	31
5. ELEMENTOS DO PROJETO BÁSICO	31
6. ASSINATURA DO CONTRATO	32

1. INTRODUÇÃO

Este documento apresenta os subsídios necessários à elaboração do projeto de engenharia básico, que deve conter, no mínimo, os elementos visando à contratação de empresa para execução de **REFORMA E RESTAURO DAS FACHADAS E TELHADO DA CASERNA GENERAL CASTRIOTRO NA AV. FELICIANO SODRÉ, N°190 – CENTRO DE NITERÓI / RJ.**

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

2. ESTUDO PRELIMINAR

O estudo preliminar de acordo com o Art. 20 da RILC deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

2.1. Visita Técnica

2.1.1. Localização

A presente visita técnica tem por objetivo atender à solicitação constante no processo **SEI-350023/004954/2025**, em conformidade com o **Termo de Convênio de Cooperação** (lastreado na Lei nº 14.133/2021). A diligência visa a elaboração de análise técnica especializada para atestar as condições atuais de conservação e a viabilidade da execução das obras de '**Reforma e Restauro das Fachadas e Telhado da Caserna General Castrioto**', situada na Av. Feliciano Sodré, nº 190, Centro, Niterói/RJ.

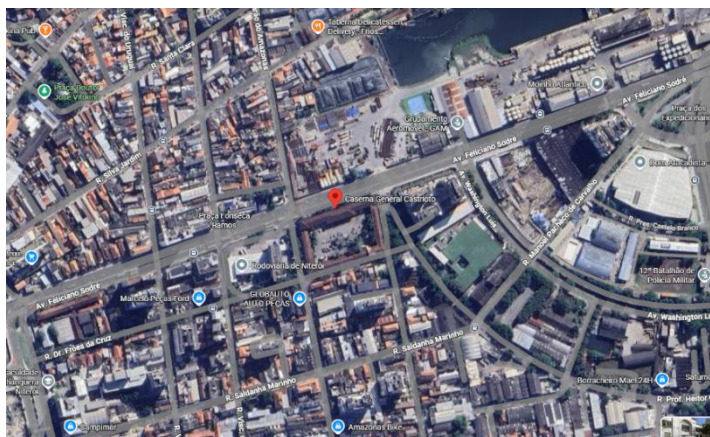


Figura 1 - Google Earth – Georreferenciamento (22°53'04.57"S 43°07'14.67"W)

2.1.2. Análise do Cenário

Aparência das fachadas internas **Caserna General Castriotro.**



Figura 2 - Fachada superior interna

Observa-se deterioração na fachada superior, com deslocamento do revestimento, manchas de umidade, fissuras e abertura na cobertura, permitindo infiltração de água e favorecendo a degradação da estrutura e o risco de desprendimento de partes da edificação.



Figura 3 - Detalhe da infiltração do telhado e fachada



Identifica-se presença de vegetação crescendo na fachada, uma delas associada a tubulação aparente instalada de forma inadequada. Nota-se ainda descascamento e deslocamento do revestimento nas áreas próximas à vegetação, indicando umidade constante e infiltração, o que contribui para a degradação da parede.

Figura 4 – Fachada superior interna



Figura 5- Detalhe da fachada superior



Figura 6 - Detalhe da fachada superior



Figura 7 – Esquadria metálica oxidada

Verifica-se porta metálica oxidada, com corrosão visível e degradação do acabamento, associada à ação da umidade.



Figura 8 - Detalhe da esquadria oxidada



Figura 9 - Pilares decorativos

Nota-se que os pilares decorativos e estrutural apoiados sobre a mureta apresentam deslocamento do revestimento, com descascamento da superfície e queda de fragmentos, indicando perda de aderência do material e possível ação de umidade.



Figura 10 - Detalhe do pilar decorativo



Figura 11 - Mureta

Verifica-se que a mureta apresenta escurecimento acentuado, associado à presença de umidade constante e infiltração, com descascamento e deslocamento do revestimento, indicando degradação do material.



Figura 12 - Forro de madeira



Figura 13 - Detalhe do forro de madeira

Constata-se que o forro de madeira apresenta falhas e aberturas decorrentes da queda de peças, com elementos soltos e projetados para fora, além de luminária pendente sem fixação adequada, possivelmente em decorrência de infiltração e umidade prolongada, configurando situação de risco aos usuários.



Figura 14 - Fachada superior interna



Figura 15 - Detalhe da fachada interna

Identifica-se deterioração acentuada da parede, com descascamento do revestimento, presença de umidade e sinais de corrosão/degradação do material, atingindo tanto a face externa quanto a face interna do ambiente, indicando infiltração contínua e comprometimento do elemento construtivo.

Constata-se tubulação aparente na fachada, associada à presença de musgo na superfície da parede e à perda de revestimento, indicando umidade constante e infiltração, com conseqüente degradação do acabamento.



Figura 16 – Fachada interna



Figura 17 – Detalhe de apoio do ar condicionado



Figura 18 – ar condicionados

Observa-se que o ar-condicionado está apoiado em suportes metálicos enferrujados, com a água de condensação sendo despejada no piso, mantendo a área molhada e favorecendo a degradação do local.



Figura 19 - Teto da sacada



Figura 20 - Detalhe do teto da sacada

Verifica-se que o teto da sacada se encontra descascado, com abertura da luminária exposta e instalação inadequada da lâmpada fora do ponto previsto.



Figura 21 – Detalhe do teto da sacada

Aparência das fachadas externas da Caserna General Castriotto.



Figura 22 – Fachada externa



Figura 23 – Fachada externa

Observa-se o descolamento de elementos ornamentais da fachada externa, indicando perda de aderência do revestimento decorativo e risco de desprendimento de partes sobre a área de circulação.



Figura 24 – Fachada externa



Figura 25 – Fachada externa

Constata-se abertura excessiva na parede para passagem da tubulação do ar-condicionado, a qual foi fechada de maneira inadequada com tijolos aparentes, permanecendo visível o vão e a solução improvisada, caracterizando acabamento deficiente e perda da estanqueidade da fachada.



Figura 26 – Detalhe da fachada externa



Figura 27 – Detalhe da fachada externa

Nota-se na fachada a presença tubulações de escoamento na parte superior, orientadas inadequadamente para a parede, com manchas escuras, musgo e vegetação, indicando umidade permanente e falha na drenagem pluvial.

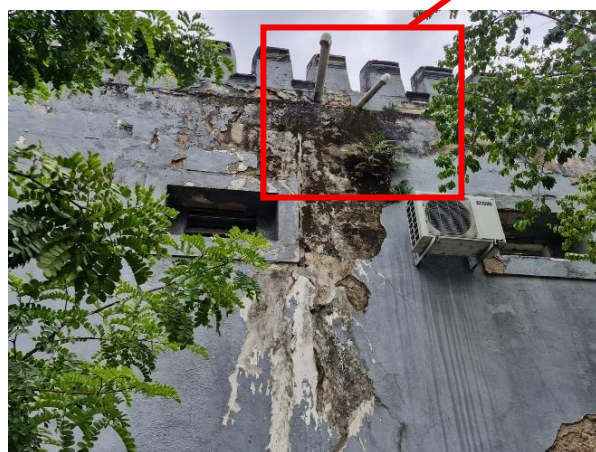


Figura 28 – Fachada externa



Figura 29 – Fachada externa



Figura 30 - Fachada externa

Identifica-se que a parede externa apresenta descascamento generalizado do revestimento, com exposição de tijolos em alguns trechos, associado a manchas escuras e presença de mofo, indicando umidade excessiva e infiltração prolongada, com consequente degradação do acabamento da fachada.



Figura 31 – Fachada externa



Figura 32 - Detalhe da fachada externa

Constata-se abertura na parte superior da parede, onde é possível visualizar o vazio interno do elemento construtivo, com desprendimento de fragmentos, indicando perda de material e deterioração do sistema de vedação.

Aparência da cobertura da **Caserna General Castriotro**.



Figura 33 – Interior do telhado

Nota-se que a estrutura de madeira da cobertura apresenta descascamento e sinais de deterioração, com aspecto de corrosão ou ataque cupim e apresentando umidade, indicando exposição prolongada à infiltração e possível comprometimento da durabilidade do sistema estrutural.



Figura 34 – Detalhe do interior do telhado

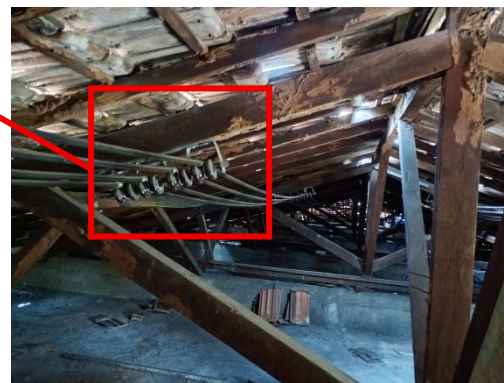


Figura 35 - Interior do telhado

Observa-se a passagem de fiação elétrica pelo interior da cobertura, instalada de forma aparente e sem proteção adequada, em contato próximo com a estrutura de madeira, o que pode representar risco à segurança.

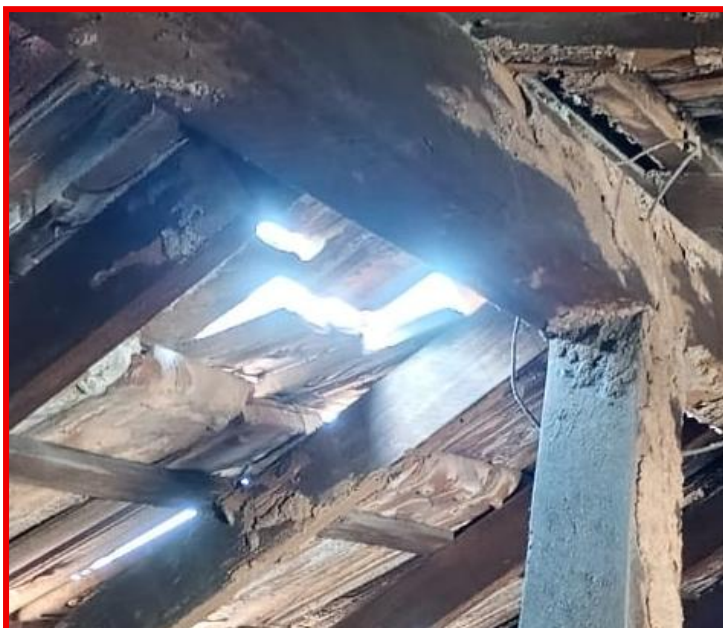


Figura 36 – Detalhe do interior do telhado

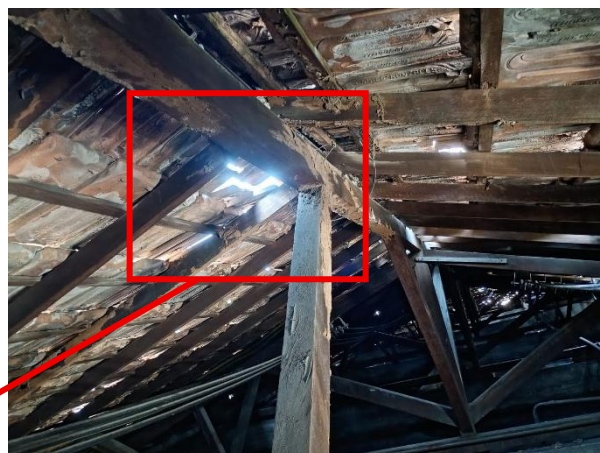


Figura 37 - Interior do telhado

Verifica-se ausência de telhas em determinados pontos da cobertura, resultando na formação de aberturas que permitem a entrada direta de água da chuva, contribuindo para infiltrações e para a degradação dos elementos internos, além da presença de cupim em todo madeiramento.

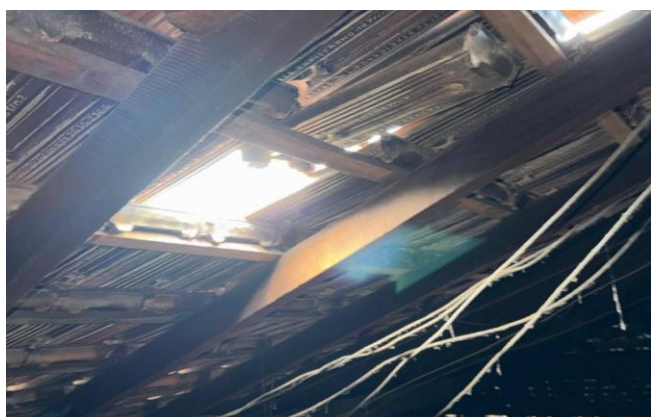


Figura 38 - Interior do telhado



Figura 39 - Interior do telhado



Figura 40 – Detalhe do telhado

Nota-se comprometimento da estrutura de sustentação da cobertura, com elemento de madeira apresentando ruptura iminente, fissuração e perda de seção resistente, indicando risco de colapso parcial do telhado.

2.2. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público

A necessidade da contratação visa atender à recuperação e adequação da edificação da Caserna General Castrioto, que se encontra em avançado estado de degradação, apresentando infiltrações, vazamentos, deterioração da cobertura, comprometimento de elementos estruturais, desprendimento de revestimentos e condições inadequadas de segurança e salubridade.

Com a contratação, pretende-se melhorar a qualidade de vida da população E funcionários da 4ª CPA, fornecendo um espaço público seguro, adequado e funcional, com eliminação de infiltrações e vazamentos, recuperação da cobertura, recomposição de revestimentos deteriorados e correção de condições que atualmente representam risco aos usuários, assegurando a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à comunidade.

O público-alvo a ser beneficiado são os funcionários locais, estimado em 200 funcionários.

A falta desta intervenção implicará na progressão dos danos existentes, com agravamento das infiltrações e vazamentos, intensificação da deterioração dos elementos construtivos e estruturais, aumento do risco de acidentes aos usuários e possibilidade de interrupção dos serviços públicos prestados no local, além da elevação dos custos futuros com manutenções emergenciais.

A contratação não depende de fatores externos.

2.3. Demonstração da demanda da Administração

A presente demanda origina-se do **Convênio de Cooperação** (peça 02) firmado entre o Município de Niterói e o Estado do Rio de Janeiro, em conformidade com a **Lei nº 14.133/2021** e formalizado sob o processo **SEI-350023/004954/2025**. Por intermédio da Secretaria de Estado de Polícia Militar (SEPM), conforme diretrizes de 15 de abril de 2025, estabeleceu-se a conjugação de esforços para viabilizar os serviços de arquitetura e engenharia destinados à **Reforma e Restauro das Fachadas e Telhado da Caserna General Castrioto**, situada na Av. Feliciano Sodré, nº 190, Centro, Niterói/RJ. O imóvel integra o patrimônio da SEPM e é destinado às atividades do **4º Comando de Policiamento de Área (4º CPA)**.

2.4. Requisitos da contratação



2.4.1. REQUISITOS DAS SOLUÇÕES PRETENDIDAS

A solução mais adequada ao atendimento das necessidades locais são a execução de serviços de reforma e recuperação da edificação, contemplando a correção das infiltrações e vazamentos, a recomposição da cobertura com substituição de telhas ausentes, a recuperação da estrutura de madeira deteriorada, a regularização dos sistemas de drenagem, a recomposição dos revestimentos soltos ou ausentes, a eliminação de riscos de desprendimento de elementos, bem como a adequação das instalações aparentes, com o objetivo de restabelecer as condições de segurança, salubridade e funcionalidade do imóvel.

2.4.2. 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 Interno de Licitações e Contratos da ION - RILC.

2.4.3. 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 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;
- Observar na execução dos serviços, as normas de acessibilidade, em especial o Decreto n.º 5.296, de 02/12/2004 e a NBR 9050 e Lei Municipal nº 3.130/2015.

2.5. Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala

As Estimativas das quantidades para a contratação estão acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte e estão contempladas na Memória de Cálculo, peça que faz parte desse processo de contratação.

2.6. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar

Tendo em vista que o projeto proposto é de **REFORMA E RESTAURO DAS FACHADAS E TELHADO DA CASERNA GENERAL CASTRIOTRO NA AV. FELICIANO SODRÉ, N°190 – CENTRO DE NITERÓI / RJ**, não há necessidade de levantamento de mercado, com alternativas possíveis sendo a única solução a contratar.



2.7. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação

De acordo com o Art. 30, inciso IV, alínea “b” da RILC opta-se por preservar o valor da contratação em sigilo até a conclusão da licitação.

Os preços unitários constam de planilha de composição de itens unitários e planilha orçamentária, da memória de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, peças que fazem parte desse processo de contratação.

2.8. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso

Para a solução adotada de **REFORMA E RESTAURO DAS FACHADAS E TELHADO DA CASERNA GENERAL CASTRIOTRO NA AV. FELICIANO SODRÉ, N°190 – CENTRO DE NITERÓI / RJ** não há exigências de manutenção e de assistência técnica.

2.9. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

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.



2.10. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis

A presente contratação tem como objetivo a aquisição do objeto que atenda, além dos requisitos específicos estabelecidos neste documento com os parâmetros definidos no Regulamento de Licitação, 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) Substituição do telhado
- b) Restauro das fachadas
- c) Instalação de sistemas de incêndio
- d) Iluminação do pátio interno

2.11. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual

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

2.12. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Não há contratação correlata e/ou interdependentes.

2.13. 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 e em especial as exigências contidas no Licenciamento Ambiental emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Recursos Hídricos e Sustentabilidade - SMARHS.



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.

2.14. 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, mostra-se tecnicamente possível e necessária.

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

3. ANTEPROJETO DE ENGENHARIA

O Anteprojeto de Engenharia, Art. 42, VII da Lei Federal nº 13.303/16, com todos os subsídios necessários à elaboração do projeto básico, que deve conter, no mínimo, os elementos visando à contratação de empresa para execução de **REFORMA E RESTAURO DAS FACHADAS E TELHADO DA CASERNA GENERAL CASTRIOTRO NA AV. FELICIANO SODRÉ, Nº190 – CENTRO DE NITERÓI / RJ.**

3.1. Demonstração e justificativa do programa de necessidades, visão global dos investimentos e definições relacionadas ao nível de serviço desejado

O presente investimento visa atender à necessidade de reforma da edificação em razão do avançado estado de deterioração de seus elementos construtivos, promovendo segurança, funcionalidade, benefícios à comunidade e funcionários do local obtendo a continuidade dos serviços públicos. A intervenção é necessária diante de patologias construtivas decorrentes de infiltrações, vazamentos, degradação da cobertura, deslocamento de revestimentos e comprometimento de componentes estruturais, e para prevenir danos maiores e mitigar custos futuros com ações emergenciais, garantindo a economicidade no médio e longo prazo.

O nível de serviço desejado refere-se ao desempenho mínimo esperado da solução de engenharia a ser implantada, considerando qualidade, durabilidade, funcionalidade, segurança e sustentabilidade.



3.2. Condições de solidez, segurança e durabilidade e prazo de entrega

A solução de engenharia a ser contratada deverá atender aos seguintes critérios:

- Eficiência técnica da solução capaz de cessar infiltrações e vazamentos, garantindo o adequado escoamento das águas e prevenindo o acúmulo de umidade, recuperar e restaurar as fachadas resolvendo o deslocamento das peças ornamentais;
- Durabilidade das estruturas conforme normas técnicas da ABNT e vida útil de projeto, comprovação por projetos e cálculos técnicos com ART;
- Segurança estrutural, geotécnica e hidráulica comprovada;
- Acessibilidade e funcionalidade das áreas afetadas;
- Manutenção e facilidade de acesso para futuras intervenções;
- Integração com o ambiente urbano e mitigação de impactos visuais, sociais e ambientais;
- Adequação ambiental;
- Segurança ao meio ambiente, aos trabalhadores e à população local, com adoção de medidas preventivas de controle e sinalização.

O prazo de entrega da obra será de até 18 meses ou 540 dias corridos, contados a partir da ordem de início.

O cronograma físico-financeiro acompanhará as etapas físicas e o desembolso financeiro.

3.3. Estética do projeto arquitetônico, traçado geométrico e/ou projeto da área de influência, quando cabível

A concepção estética da presente intervenção consta no projeto de engenharia básico, peça que faz parte desse processo de contratação e que busca aliar funcionalidade técnica, valores sociais e integração paisagística, de modo a promover uma leitura urbana sensível e harmônica da obra de drenagem e contenção. Mesmo se tratando de uma obra essencialmente de infraestrutura, optou-se por um tratamento arquitetônico que valorize a presença da intervenção no território, conferindo-lhe qualidade visual, identidade local e pertencimento comunitário.

Por fim, a obra foi pensada não apenas como um conjunto de soluções técnicas para mitigação de riscos, mas também como uma oportunidade de qualificar o



espaço urbano, agregando valor estético, ambiental e social à vida cotidiana dos funcionários da Caserna General Castriotro.

O projeto arquitetônico está contemplado no Projeto de Engenharia Básico, peça que fazem parte desse processo de contratação.

3.4. Parâmetros de adequação ao interesse público, à economia na utilização, à facilidade na execução, aos impactos ambientais e à acessibilidade

Visando atender as condições de solidez, segurança, durabilidade, garantir o cumprimento do prazo de entrega e manter os níveis desta contratação dentro dos padrões adequados, verifica-se a necessidade de estabelecer o atendimento as obrigações definidas em contrato para o contratante.

Para a adequação ao interesse público informo que o projeto a ser contratado é realmente importante para os moradores do bairro Centro e para o município, pois salva vidas ao eliminar riscos estruturais, corrigir infiltrações e vazamentos, substituir elementos deteriorados e garantir condições adequadas de segurança e funcionamento da edificação, prevenindo acidentes e a interrupção dos serviços públicos.

O público-alvo a ser beneficiado são os funcionários locais, estimado em 200 trabalhadores e visitantes.

O Impacto social esperados são o bem-estar, segurança para a população.

Os benefícios gerados a população justificam os custos de implementação e manutenção.

O projeto utiliza os recursos (financeiros, humanos e materiais) de maneira inteligente, evitando desperdícios. O projeto pode se manter a longo prazo sem depender de aportes financeiros constantes.

O projeto adotado é de dificuldade média, porém necessário para a localidade.

Os prazos para a execução são realistas e factíveis e verificados no Cronograma Físico Financeiro que faz parte desse processo de contratação, sendo o prazo de 18 meses.

Para garantir que o projeto não cause Impactos ambientais são exigidos em contrato como obrigações da contratada e deverão ser observados e mitigados em atendimento as legislações vigentes e em especial as exigências contidas no Licenciamento Ambiental emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Recursos Hídricos e Sustentabilidade - SMARHS.



O projeto observa na execução dos serviços, as normas de acessibilidade, em especial o Decreto n.º 5.296, de 02/12/2004 e a NBR 9050 e Lei Municipal nº 3.130/2015.

3.5. Concepção da obra ou do serviço de engenharia

3.5.1. LOCALIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO

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

Logradouro	Latitude	Longitude
	22°53'04.57"S	43°07'14.67"W



3.5.2. IMAGENS RELACIONADAS

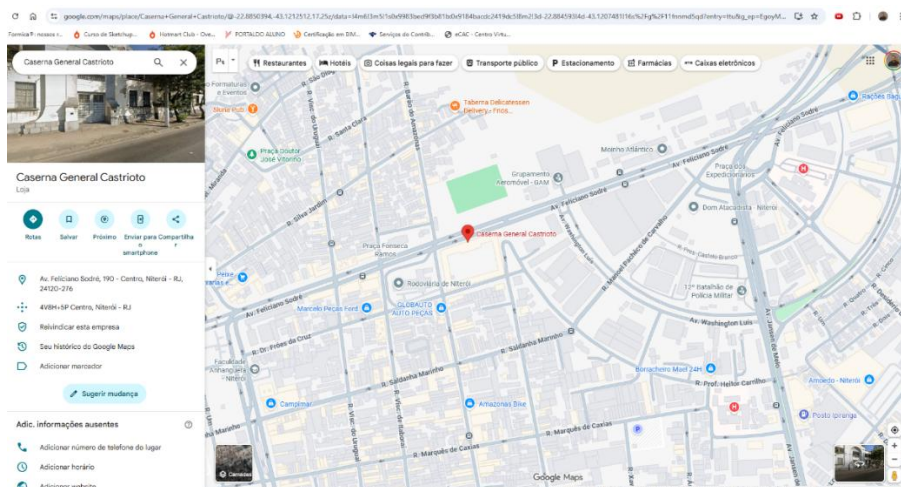


Figura 41: Localização da Intervenção (<https://maps.app.goo.gl/4eHWLi6T7uxF3kqBA>).



Figura 42: Área de intervenção.



Figura 43: Foto do local de intervenção.

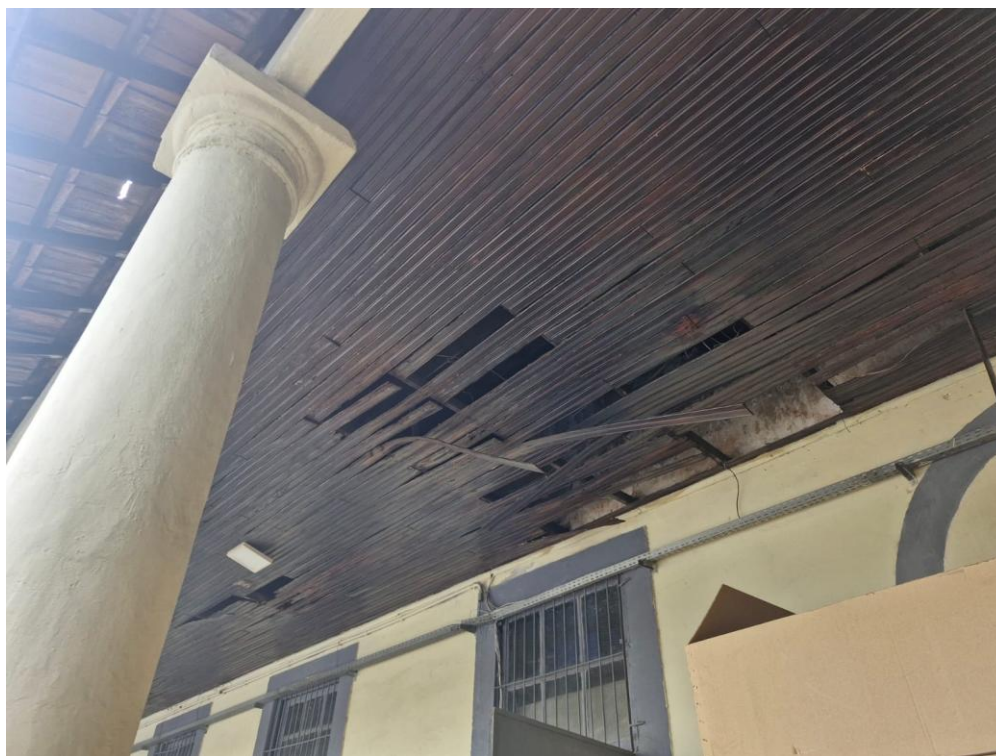


Figura 44: Foto do local de intervenção.



Figura 45: Foto do local de intervenção.



Figura 46: Foto do local de intervenção.

3.5.3. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

A intervenção em questão compreende a contratação de empresa especializada para a execução da **REFORMA E RESTAURO DAS FACHADAS E TELHADO DA CASERNA GENERAL CASTRIOTRO NA AV. FELICIANO SODRÉ, N°190 – CENTRO DE NITERÓI / RJ** conforme estabelecido nos documentos técnicos.

LOCALIZAÇÃO	ÁREA DE INTERVENÇÃO
Rua Avenida Feliciano Sodré	9.231,67 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.

3.5.4. 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 o Regulamento Interno de Licitações e Contratos da ION.

3.5.5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Esta contratação destina-se à execução de **REFORMA E RESTAURO DAS FACHADAS E TELHADO DA CASERNA GENERAL CASTRIOTRO NA AV. FELICIANO SODRÉ, N°190 – CENTRO DE NITERÓI / RJ**



Tais serviços constarão em resumo:

- Demolição e remoção de revestimentos deteriorados
- Pintura externa
- Recomposição de alvenaria e fechamento de aberturas
- Restauro das janelas
- Substituição dos telhados
- Impermeabilização de lajes

3.6. Projetos anteriores ou estudos preliminares que embasaram a concepção adotada

Tendo em vista que o projeto proposto é restauro das fachadas e telhado existentes, não há projetos anteriores e estudos que embasam o mesmo. Está contemplado relatório de vistoria técnica com fotos e descrição do local.

A presente contratação dispõe de estudos preliminares que tenha embasado a concepção adotada, essa demanda decorre de situação emergencial e específica, caracterizada por risco iminente à segurança e à integridade da população local.

Dessa forma, a concepção foi elaborada com base em inspeções técnicas in loco, medições diretas e informações obtidas junto aos órgãos competentes, garantindo que as soluções propostas atendam às necessidades imediatas, observando-se os requisitos de segurança, funcionalidade e economicidade.

3.7. Levantamento topográfico e cadastral; pareceres de sondagem e Memorial Descritivo dos elementos da edificação, dos componentes construtivos e dos materiais de construção, de forma a estabelecer padrões mínimos para a contratação

O levantamento topográfico e cadastral está contemplado no projeto de engenharia básico da obra.

Os pareceres de sondagem estão contemplados no projeto de engenharia básico da obra.

O memorial descritivo é o mesmo que contempla o projeto de engenharia básico da obra.



4. PROJETO BÁSICO

O Projeto Básico, Art. 42, VIII da Lei Federal nº 13.303/16, é o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para, caracterizar o objeto da licitação, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegure a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução, devendo conter os seguintes elementos visando à contratação de empresa para execução de **REFORMA E RESTAURO DAS FACHADAS E TELHADO DA CASERNA GENERAL CASTRIOTRO NA AV. FELICIANO SODRÉ, Nº190 – CENTRO DE NITERÓI / RJ**

4.1. Desenvolvimento da solução escolhida, de forma a fornecer visão global da obra e a identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza

A solução escolhida de reforma, com a visão global da obra e com todos os elementos constitutivos claros estão contemplados no Projeto de Engenharia Básico e na Memória de Cálculo, peças que fazem parte desse processo de contratação.

4.2. 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

As soluções técnicas globais e localizadas, detalhas, estão contempladas no Projeto de Engenharia Básico e na Memória de Cálculo, peças que fazem parte desse processo de contratação.

4.3. 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

Os tipos de serviços a executar e de materiais e equipamentos a incorporar à obra, bem como suas especificações estão contempladas no Memorial Descritivo e na



Planilha de Composição de Itens Unitários, peças que fazem parte desse processo de contratação.

4.4. 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

As informações que possibilitem o estudo e a dedução de métodos construtivos, instalações provisórias e condições organizacionais para a obra, estão contempladas na Memória de Cálculo, peça que faz parte desse processo de contratação.

4.5. 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

Os 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 está contemplado na Minuta de Edital, peça que faz parte desse processo de contratação.

5. ELEMENTOS DO PROJETO BÁSICO

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: embasamento do projeto básico.
- 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 de Engenharia 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.

6. ASSINATURA DO CONTRATO

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.

ION, **27 de fevereiro de 2026**

Fernando Ciambarella
Arquiteto e Urbanista – ION

Assinado eletronicamente por:

* Fernando de Abreu Ciambarella (***.815.837-**) em 03/03/2026 09:36:14 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/86e9ec86-305e-4c58-9de8-54daa8fddb94>

