

Diretoria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

*CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA MANUTENÇÃO
CORRETIVA DA FACHADA DO PRÉDIO SEDE DA DEFENSORIA PÚBLICA DO
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.*

1 INTRODUÇÃO

Buscando atender ao disposto na Lei nº 14.133/2021, o presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é identificar a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes, aos princípios que regem a Administração Pública e às diretrizes definidas pela Administração Superior, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação.

1.1 OBJETIVO

Sanar as patologias construtivas da fachada do Prédio Sede.

1.2 LOCALIZAÇÃO DO SERVIÇO

Prédio Sede da DPE/RS – Av. Sete de Setembro, 666 – Centro Histórico – Porto Alegre/RS.

Diretoria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial

2 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A instalação da atual fachada do prédio sede da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul em Porto Alegre foi realizada no ano de 2017 e desde então apenas manutenções pontuais são realizadas dentro do escopo que a equipe terceirizada de manutenção predial consegue atender.

Dessa forma, algumas manifestações patológicas observadas, inerentes à ação do tempo, requerem maior atenção e, conseqüentemente, manutenções realizadas por mão-de-obra especializada. Os principais problemas observados são relativos à vedação, ocasionando infiltrações em diversos pontos da fachada, além do descolamento de placas de ACM.

Outra consideração importante é que a fachada do pavimento térreo foi diretamente atingida pela inundação que assolou a cidade de Porto Alegre no mês de maio de 2024. O Prédio Sede permaneceu inundado por um longo período onde a fachada do pavimento térreo foi diretamente atingida pelas águas, o que ocasionou anomalias na sua estrutura.

Sendo assim, a necessidade de manutenção da fachada do prédio considera restabelecer e manter as condições de segurança e habitabilidade da edificação.

3 PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL

Não há previsão no Plano de Contratações Anual de 2025.

4 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços deverão ser prestados por empresa especializada no ramo de engenharia e manutenção, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e com os padrões de sustentabilidade estabelecidos neste instrumento e no futuro termo de referência.

Diretoria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial

4.1 REQUISITOS TÉCNICOS

Entende-se que os requisitos técnicos indispensáveis para a contratação são:

- a. A empresa contratada deverá estar devidamente registrada no Conselho Regional de Engenharia (CREA), sendo assim, deverá apresentar a Certidão de Registro válida para a habilitação técnica;
- b. Apresentação de um ou mais atestados de capacidade técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado devidamente identificada, em nome do licitante, relativo aos serviços de engenharia, compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da presente licitação;
- c. Comprovação da capacidade técnico-profissional – apresentação de Certidão de Acervo Técnico – CAT, expedida pelo CREA da região pertinente, nos termos da legislação aplicável, em nome do(s) responsável(is) técnico(s) e/ou membros da equipe técnica que participarão do processo que demonstre a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou o Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, relativo à execução dos serviços que compõem a licitação;
- d. Os responsáveis técnicos e/ou membros da equipe técnica acima elencados deverão pertencer ao quadro permanente da empresa licitante, no ato da assinatura de contrato, entendendo-se como tal, para fins deste certame, o sócio que comprove seu vínculo por intermédio de contrato social/estatuto social; o administrador ou o diretor; o empregado devidamente registrado em Carteira de Trabalho e Previdência Social; e o prestador de serviços com contrato escrito firmado com o licitante, ou com declaração de compromisso de vinculação contratual futura;

Diretoria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial

- e. Os atestados de capacidade técnico-profissional, as Anotações de Responsabilidade Técnica (ART's) e Certificado de Acervo Técnico (CAT) deverão estar devidamente registrados no Conselho Regional de Engenharia (CREA) da região onde os serviços foram executados, comprovando que os engenheiros informados pela licitante executam ou executaram serviços similares, em vulto e tipologia aos da contratação pretendida;
- f. Os profissionais envolvidos nos serviços em altura deverão possuir os cadastros, certificados e comprovantes de habilitação para trabalho em altura;
- g. A DPE/RS pode solicitar informações adicionais caso considere as informações apresentadas insuficientes ou insatisfatórias, obrigando-se o licitante a fornecê-las sem nenhum ônus para a Defensoria Pública;
- h. A empresa contratada será responsável por quaisquer materiais, equipamentos e mão de obra necessária para a execução do objeto;
- i. A Contratada deverá apresentar Responsável Técnico, bem como emitir ART e entregá-la à fiscalização no ato da assinatura da Autorização de Execução de Serviço (AES).

4.2 REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

Documentos solicitados pela Comissão Permanente de Licitações da DEP/RS.

5 ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A demanda prevista será resultado do levantamento detalhado dos serviços e as quantidades dos mesmos, que resultará no orçamento completo dos serviços a serem executados, inclusive com valor final de referência da contratação.

Diretoria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial

Será contratada a manutenção corretiva das 04 fachadas do prédio sede e marquise, totalizando aproximadamente 4.000,00m².

6 LEVANTAMENTO DE MERCADO

As principais metodologias disponíveis no mercado para manutenção de fachada prediais são:

- Andaime fachadeiro;
- Andaime suspenso (balancim);
- Rapel.

Em todas elas é imprescindível que a empresa possua profissionais capacitados para a realização dos serviços em altura, obedecendo as Normas Técnicas e Normas Regulamentadoras.

A escolha da metodologia dependerá de um diagnóstico prévio para levantamento das patologias existentes nas fachadas, dos serviços necessários de manutenção, dos materiais que serão utilizados e da garantia de segurança física dos profissionais envolvidos e dos pedestres.

7 ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para estimar o valor da contratação também será preciso diagnosticar com precisão os serviços e materiais necessários para a completa restauração das fachadas. Para tanto, sugere-se a avaliação a possibilidade de contratação de um Laudo de Inspeção de Fachada completo para embasar e fornecer tais dados para a contratação da execução.

Foram coletados dois orçamentos com empresas reconhecidas no mercado para elaboração do Laudo de Inspeção de Fachada completo, com o seguinte escopo mínimo:

- Verificação dos projetos e documentos existentes;

Diretoria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial

- Inspeção visual e com drones das fachadas;
- Inspeção interna dos ambientes de interface com as fachadas;
- Identificação de manifestações patológicas e anomalias;
- Emissão do laudo técnico descrevendo os serviços e materiais necessários para a completa manutenção das fachadas;
- Emissão de ART.

Com o escopo definido e enviado às empresas, os valores ofertados foram:

Empresa	Valor
NDT Inspeções e ensaios não destrutivos	R\$ 39.840,00
Grigoletto Engenharia	R\$ 63.542,68
Média / Mediana	R\$ 51.691,34

8 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Primeiramente, a contratação de empresa especialista em inspeções prediais para elaboração de Laudo Técnico de Inspeção de Fachada, onde serão diagnosticados com precisão os serviços e materiais necessários para a completa restauração das fachadas, de modo a embasar a formação do preço de referência para a contratação da execução da manutenção.

Em um segundo momento, a execução da manutenção completa das fachadas para sanar as manifestações patológicas e anomalias existentes.

9 PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A contratação dos serviços de execução de manutenção corretiva não será parcelada.

Diretoria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial

10 CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Conforme já mencionado, sugere-se a contratação de um Laudo de Inspeção de Fachada anterior a execução do serviço de manutenção, justamente para embasar o processo licitatório da execução, possibilitando o correto detalhamento e quantificação dos serviços contratos.

11 PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS

- Elaboração do TR da contratação do Laudo de Inspeção de Fachada;
- Contratação do Laudo de Inspeção de Fachada;
- Elaboração do TR da contratação da manutenção corretiva das fachadas com base do Laudo de Inspeção de Fachada;
- Elaboração da planilha orçamentária detalhada;
- Contratação da execução da manutenção das fachadas.

12 RESULTADOS PRETENDIDOS

Levantamento completo da situação das fachadas do Prédio Sede e posteriormente, execução das manutenções necessárias de forma a restabelecer as condições de segurança da fachada.

13 IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

Deverão nortear a execução do objeto medidas mitigadoras de possíveis impactos ambientais inerentes à indústria da construção civil:

- Priorização de materiais sustentáveis e de baixo impacto ambiental;
- Destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados, conforme a legislação ambiental vigente.

Diretoria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial

14 CONCLUSÃO

Do ponto de vista técnico, exposto nesse documento, observa-se a viabilidade da contratação. Além disso, reforça-se a necessidade imperativa dessa contratação visando corrigir as falhas apresentadas atualmente pelas fachadas do Prédio Sede de modo a evitar o agravamento das mesmas com o passar do tempo.

15 ANEXOS

Planta das fachadas

Orçamentos – Laudo de Inspeção da Fachada

16 EQUIPE TÉCNICA

Diretor DEAM - João Salles

Coord. Unidade de Projetos - Marcus Escouto

Analista - Engenharia Civil - Thais Frota