

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

REFORMA DE IMÓVEL LOCALIZADO À RUA WASHINGTON LUIS, 815 – PORTO ALEGRE/RS

1 INTRODUÇÃO

Para atender ao disposto na Lei n.º 14.133/2021, o presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade especificada a seguir. Além disso, o objetivo principal desta análise é identificar a melhor solução, em observância às normas vigentes, aos princípios que regem a Administração Pública e as diretrizes definidas pela Administração Superior, de modo a concretizar a avaliação da viabilidade técnica e econômica de possíveis contratações.

2 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

Trata-se de edificação pública, de posse da União, parcialmente desocupado. Abrigou, em passado recente, a Agência Nacional de Mineração e ainda possui uma pequena área ocupada pela Defesa Civil. A edificação possui ótima localização, pois está situada na Rua Washington Luiz, n.º 815, no Centro Histórico de Porto Alegre/RS. Além disso, está localizada a menos de 850m da região do polo jurídico da cidade de Porto Alegre, onde estão situados prédios importantes, como os Fóruns Centrais, o Tribunal de Justiça, entre outros.

Apesar da necessidade de reforma geral, as áreas envolvidas, possuem valores significativos, tanto de terreno, que possui área de 1.939,00m², como construída, estimada em 2.607,50m². Com esta capacidade, seria possível abrigar outras defensorias desta cidade e que atualmente estão em prédios locados com elevados custos mensais. Desta forma, os serviços prestados pela Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul às pessoas em situação de vulnerabilidade ficariam concentrados no Centro Histórico de Porto Alegre/RS. Além disso, ao investir na reforma da edificação, a DPE/RS atenderá

à economicidade em médio a longo prazo e contribuirá para a conservação do patrimônio público.

3 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A edificação em questão encontra-se parcialmente desocupada, restando ainda uma pequena área em posse da Defesa Civil. Para que a DPE/RS possa fazer uso desta estrutura de forma adequada, o edifício necessita de uma reforma integral e completa, tanto da parte interna como externa. Os eixos principais que deverão nortear a reforma são sintetizados a seguir:

3.1. Projeto arquitetônico, inclusive fachadas: projeto para reforma completa das fachadas e de todo o interior da edificação. Na parte externa, este projeto deverá prever a acomodação das unidades externas dos aparelhos de ar condicionado tipo split;

3.2. Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI): paralelamente ao projeto arquitetônico, deverá ser contratada empresa especializada para elaboração e aprovação do PPCI. Avaliar as medidas de proteção contra incêndio exigidas pela legislação (sinalização e iluminação de emergência, extintores, hidrantes, detecção e alarme de incêndio, chuveiros automáticos, saídas de emergência, tipologia das escadas e rotas de fuga, controle de materiais de acabamento e revestimento, etc). Importante: as medidas obrigatórias somente serão definidas após o correto enquadramento da edificação do prédio no Corpo de Bombeiros Militar do Rio Grande do Sul (CBMRS);

3.3. Instalações elétricas e de lógica: reforma total de todas as instalações. Será necessário um projeto elétrico e de lógica para que as novas instalações atendam a carga requerida para utilização pela DPE. Ainda, o projeto deverá analisar a necessidade de uma nova subestação de energia para o prédio.

3.4. Elevadores: avaliação do elevador existente no local e, se necessário, a substituição deste por um novo;

3.5. Instalações hidrossanitárias: reforma total das instalações; além disso, são necessárias inspeções para identificação dos reservatórios, bombas de recalque, hidrômetro; ademais, o projeto de reforma deverá conter a substituição de todas as

tubulações pluviais, de água fria e de esgoto;

3.6. Cobertura: a cobertura da edificação está severamente deteriorada, com danos não só no telhamento, como nas estruturas de madeira, por esse motivo, requer um projeto de substituição total da cobertura da edificação;

3.7. Impermeabilizações e reparos estruturais: identificar a necessidade de projetos específicos dessas disciplinas;

3.8. Projeto de climatização e de renovação de ar: instalação de novos equipamentos de climatização e linhas frigorígenas;

3.9. Projeto paisagístico e de estacionamento (áreas externas): projeto específico para a região externa da edificação, que possui área para estacionamento;

3.10. Orçamentação de todos os itens inclusos na reforma geral da edificação;

3.11. Execução da obra de reforma.

4 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Subsequentemente à efetivação do processo de cedência do prédio à DPE/RS, serão requisitos para as contratações necessárias, conforme item 3:

4.1. Elaboração de projeto arquitetônico de reforma: poderá ser contratado ou ficar a cargo da equipe da diretoria de engenharia e arquitetura (DEAM) da DPE/RS. Este projeto englobará a ocupação e distribuição dos leiautes do prédio, fachadas, compartimentações, pisos, revestimentos, etc;

4.2. Contratação de empresa especializada para a elaboração dos projetos complementares, nas disciplinas a seguir: projeto da cobertura, projeto de prevenção e proteção contra incêndio (PPCI), projeto de instalações de elétrica e de lógica, projeto de impermeabilizações e reparos estruturais, projeto de instalações prediais pluviais, de água fria e de esgoto, projeto de climatização. Na fase de licitação, deverá ser requisitado aos participantes um atestado (CREA/CAU) de capacidade técnica compatível com o escopo da contratação;

4.3. Contratação de empresa especializada para elaboração de orçamento analítico da reforma integral. Na fase de licitação, deverá ser requisitado aos participantes

um atestado (CREA/CAU) de capacidade técnica compatível com o escopo da contratação;

4.4. Contratação de empresa de engenharia para execução da obra de reforma geral da edificação, com base nos projetos e orçamento elaborados.

5 LEVANTAMENTO DE MERCADO E ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A partir da área obtida preliminarmente e das reformas realizadas no prédio sede da DPE/RS, estimou-se o custo total dos projetos e da obra reforma desta análise por contratações anteriores em, aproximadamente, 11 milhões de reais. Este preço será naturalmente recalculado com o andamento das ações previstas neste documento, entretanto pode servir como parâmetro da grandeza para a tomada de decisão.

6 PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Inicialmente, deverão ser contratados os projetos elencados no item 3. Posteriormente, após a análise e aprovação dos projetos e do orçamento detalhado, deverá ser realizada a licitação da obra de reforma. Por fim, para maior concorrência e economicidade, equipamentos industrializados que não interfiram no andamento da obra poderão ser adquiridos em paralelo por meio de pregões eletrônicos.

7 CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Para prosseguimento deste investimento, será necessária a contratação:

- Dos projetos e estudos elencados no item 3;
- Do orçamento detalhado para licitação;
- Da obra de reforma geral da edificação;
- Caso necessário, de equipamentos que não interfiram na obra, como elevador.

Contudo, são imprescindíveis mais inspeções e avaliações no local deste estudo para confirmação destes dados iniciais.

8 PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS

Documentações gerais para as contratações: alvará/licença para construir obtida junto à Prefeitura Municipal; garantia de execução dos contratos; PGRCC da obra, apólice do Seguro de Responsabilidade Civil Profissional específica para a ART ou RRT emitida, conforme Lei 12.385/05; anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) devidamente paga e assinada pelo responsável técnico; Cadastro Nacional de Obras (CNO), nos termos da IN RBF n.º 2061, de 20 de dezembro de 2021.

9 RESULTADOS PRETENDIDOS

Conclusão da reforma da edificação de forma econômica, otimizada e sustentável, com o atendimento integral de legislações específicas, normas técnicas e projeto aprovado. Ademais, a reforma desta edificação promoverá a melhoria da qualidade dos serviços prestados à sociedade e garantirá acessibilidade universal aos usuários e aspectos adequados de habitabilidade. Dentre estes, cabe destacar o uso da ventilação natural e promoção da segurança/prevenção de incêndio.

10 IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A adoção de aspectos de construção racionalizada reduzirá os resíduos e eventuais desperdícios de materiais de construção. Quanto aos resíduos inevitavelmente gerados, estes devem ser destinados para locais adequados e que possuam licenciamento ambiental para recebimento e destinação. Todas as diretrizes quanto ao gerenciamento dos resíduos estarão descritos no Plano de Gerenciamento dos Resíduos da Construção Civil (PGRCC), que deverá ser elaborado pela empresa executora da reforma.

11 CONCLUSÃO

Sob aspecto técnico, trata-se de um alto investimento inicial, mas que resultará benefícios a longo prazo e contribuirá para o desenvolvimento da instituição. Os custos com aluguel na capital do Estado serão reduzidos consideravelmente após a reforma e ocupação da edificação deste estudo. Assim, o atendimento prestado pela instituição à população assistida será qualificado e de mais fácil acesso no Centro Histórico deste município.

12 ANEXOS

Parecer técnico de vistoria;

Relatório fotográfico com planta baixa esquemática de cada pavimento.

13 EQUIPE TÉCNICA

Diretor - João Salles

Coord. Unidade de Projetos - Marcus Escouto

Analista - arquitetura - Márcia Soldera

Analista - engenharia civil - Thais Frota