



Câmara Municipal de Várzea Paulista

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

DEPARTAMENTO: Presidência
REQUISITANTE: Eliseu Notário Alves
CARGO: Presidente da Câmara Municipal de Várzea Paulista
EQUIPE DE PLANEJAMENTO: Adriano Cavalheiro; Maicon Da Silva Guedes; David Oliveira dos Santos; Vitor Aparecido Marques Barbosa.
LOCAL DE EXECUÇÃO: Av. Fernão Dias Paes Leme, 284 – Câmara Municipal.
OBJETO: Contratação de empresa habilitada para fins de elaboração de projeto básico e complementares, bem como para realizar a fiscalização e acompanhamento de obra a ser licitada para a construção da nova sede da Câmara Municipal de Várzea Paulista/SP.
PREVISÃO DE DATA EM QUE DEVE SER INICIADA A EXECUÇÃO: 3 de fevereiro de 2025.

1. Introdução

Na forma do art. 18, § 1º, da Lei n. 14.133/2021, “o estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo 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”.

No caso, o presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo avaliar a necessidade, bem como a viabilidade técnica e econômica de se contratar empresa para elaboração de Projeto Básico Completo de Engenharia e fiscalização da obra de construção da nova sede da Câmara Municipal de Várzea Paulista.

Assim, com o propósito de esgotar a análise de todos os aspectos, necessário o enfrentamento de cada um dos elementos previstos no citado art. 18, § 1º, da Lei n. 14.133/2021.

2. Da necessidade da contratação



Câmara Municipal de Várzea Paulista

Como é de conhecimento notório, a atual sede da Câmara Municipal de Várzea Paulista está no mesmo prédio desde o ano de 1971, tendo sido ampliada em 1996. De lá para cá, as necessidades do Poder Legislativo se transformaram significativamente, sendo certo que, além disso, o atual prédio sofre com abalos estruturais que se intensificaram após o início da construção do novo Hospital Municipal, que fica ao lado do Legislativo.

As falhas na estrutura física foram constatadas pela própria fiscalização *in loco* do Eg. Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, que assim registrou no Relatório de Fiscalização relacionado ao Exercício de 2023 (eTC n. 00005175.989.23-5).

São diversas as circunstâncias que expõem a insuficiência de espaço para comportar adequadamente todas as atividades da Câmara Municipal. Por exemplo, a sala das Diretorias Administrativa e Financeira foram unificadas, mas, a despeito da “ampliação”, trabalham no referido espaço (precário) 6 (seis) servidores. Da mesma forma, a sala da telefonista foi desativada para ser utilizada como sala de TI; a recepção não comporta as três funcionárias; a sala da Assessoria de Imprensa, foi cedida para dois novos servidores que foram convocados do concurso, a equipe de transmissão das sessões trabalha no corredor e, ainda, o Controlador Interno e o Procurador Jurídico utilizam a mesma sala, o que desatende recomendações anteriores do TCE/SP para que se disponibilize sala individual ao Controlador Interno.

Ademais, a instalação do arquivo deslizante na sala da Secretaria reduziu ainda mais o espaço disponível para o desempenho dos trabalhos.

Na mesma toada, a copa dos funcionários não comporta a atual quantidade de servidores no horário de almoço (23 efetivos, 14 comissionados, e 11 vereadores¹), bem como os dois sanitários também são incompatíveis com o referido quantitativo de servidores e prestadores de serviços, que ainda compartilham os banheiros com público externo.

¹ Para a próxima legislatura, serão 13 Vereadores, acrescentando-se, portanto, mais 2 Assessores Parlamentares.



Câmara Municipal de Várzea Paulista

O cenário de precariedade do atual prédio se agravou com a aprovação do aumento do número de cadeiras do Poder Legislativo, passando de 11 para 13 na próxima legislatura. Estes 2 novos Parlamentares, assim como os respectivos Assessores, não possuem, até o momento, espaço definido para que possam bem desempenhar o mandato.

Neste cenário, é fato também notório que o Excelentíssimo Senhor Prefeito sancionou e promulgou a Lei Ordinária nº 2.694, de 24 de abril de 2024, afetando para uso e construção da nova sede da Câmara Municipal uma área de 3.000 m², que está localizada na região central do município e nas proximidades do Paço Municipal.

É bem verdade que, recentemente, a Unidade Gestora de Infraestrutura Urbana, a pedido da Presidência da Câmara Municipal, elaborou Projeto Básico para a reforma do atual prédio.

Entretanto, a eventual execução dessa reforma tem por finalidade, tão somente, solucionar de forma parcial o problema de espaço suficiente, na medida em que apenas serviria para acomodar os dois novos Vereadores da próxima legislatura, assim como solucionar problemas estruturais de trincas.

A reforma, assim, não resolveria, de forma definitiva, a insuficiência de banheiros, os problemas de acessibilidade, a disponibilização de salas e espaços adequados para todos os departamentos etc.

Por todos esses fatos e circunstâncias que, desde já, são expostas as justificativas para a construção de uma nova sede da Câmara Municipal.

E, assentada a necessidade da construção, surge, por imposição legal, a necessidade de se elaborar projeto básico, de sorte que a sua contratação decorre do simples fato de que a Câmara Municipal não possui em sua estrutura administrativa o cargo de engenheiro civil apto a elaborar o documento.



Câmara Municipal de Várzea Paulista

Desse modo, existindo área afetada ao uso do Poder Legislativo, e verificada a precariedade do atual prédio em confronto com os problemas estruturais enfrentados atualmente, há efetiva necessidade de se construir um novo espaço capaz de acomodar todos os Vereadores, servidores e público externo que frequenta a Câmara Municipal, de sorte a se extrair a necessidade de contratação de projetos de engenharia.

3. Da previsão no plano contratações anual

No Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício de 2024, há expressão referência à “*construção da nova sede do Legislativo*”, estimando-se a contratação em R\$ 5.000.000,00.

Oportuno verificar que, em que pese a previsão seja de “construção”, evidentemente que se encontram inseridos os projetos necessários para a contratação do objeto.

Por essa razão, forçoso reconhecer que a contratação dos serviços de engenharia para a elaboração de Projeto Básico, assim como a fiscalização e acompanhamento de obra a ser licitada para a construção da nova sede da Câmara Municipal de Várzea Paulista/SP está devidamente prevista no Plano de Contratações Anual.

4. Do levantamento de mercado

Definida a demanda, foram realizadas pesquisas junto ao mercado, especialmente por meio de contratações similares realizadas por outras Câmaras Municipais que tiveram necessidades semelhantes.

A este propósito, o Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em seu “**Manual de Obras e Serviços de Engenharia do TCESP – Aspectos Técnicos**” esclarece que:



Câmara Municipal de Várzea Paulista

“O levantamento de mercado se presta ao levantamento de informações sobre o objeto que se pretende contratar junto às empresas que fornecem diferentes soluções tecnológicas e metodológicas.

Portanto, a partir de uma demanda bem identificada, será possível avaliar o mercado potencial de fornecimento do bem ou serviço, escolhendo-se a melhor alternativa técnica e econômica.

A busca ao mercado pode ocorrer com a consulta a contratações similares do órgão ou de outros órgãos da Administração que tiveram necessidades semelhantes, consultas diretas a empresas reconhecidas no mercado, consultas a publicações especializadas e profissionais do setor, etc.” (p. 24).

No caso concreto, foram realizadas, em novembro de 2024, pesquisas no PNCP em “Contratos Vigentes”, obtendo-se diversos resultados com o Objeto ‘Projeto para Reforma da Sede’, porém apenas um resultado semelhante ao Objeto ‘Projeto para Construção de Nova Sede’:

Contratante: CÂMARA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BROTAS - SP

CNPJ: 60.002.367/0001-76

Contratada: KLEBER ROBERTO DE ALMEIDA – ME

CNPJ: 22.765.161/0001-09

Contrato nº 005/2023 / Processo nº 002/2023 / Dispensa de Licitação

Objeto: Contrato de prestação de serviços para a elaboração de Projeto Básico e Fiscalização da Obra para a construção da nova sede da Câmara Municipal de Estância Turística de Brotas

Valor Total: R\$ 57.000,00 (Cinquenta e sete mil reais)

Prazos de Execução:

-Elaboração de *Projeto Básico*: 30 dias corridos;

-*Fiscalização* da Obra: 18 meses;

Especificação dos Serviços:

-*Projeto Básico* com o Levantamento Planialtimétrico; Projetos Arquitetônicos, de Fundação, de Estrutura da Cobertura, de Elétrica, de Hidráulica, de Drenagem, de



Câmara Municipal de Várzea Paulista

Interiores, Luminotécnico, de Prevenção e Combate a Incêndio, da Área Externa, da Fachada; Estudo de Impacto na Vizinhança; Levantamentos Topográficos e Sondagens; Subsídios para Elaboração de Licitação Posterior.

-Estimativa de Custos com a Descrição dos Serviços; Unidades; Quantitativos dos Serviços; Custos de Obras Semelhantes; Composição de Encargos Sociais; Composição do BDI (Benefícios e Despesas Indiretas); Custos Unitários; Custos Globais.

-Cronograma Preliminar de Execução: Prazos Estimados para Cada Etapa.

-Outras Necessidades: Análise (na Eventual Licitação para Execução da Obra) da Composição do BDI; Composição de Custo Unitário Direto; Custo Direto; Custo Indireto; Cronograma; Documentação de Habilitação Técnico-Profissional; Estudo de Viabilidade; Orçamento Detalhado ou Analítico.

-Memorial Descritivo com especificações técnicas de todos os Serviços, Equipamentos e Instalações que deverão ser executados.

-Plantas de Situação; Baixa; de Cortes; de Detalhamentos e Diagramas das Instalações em software revit ou AutoCad (.dwg)

-Cronograma Físico-Financeiro, incluindo Planilha de Custos BDI com indicação dos Índices.

Documentos de Habilitação Técnica:

-Conforme esta Licitação foi executada no módulo de 'Dispensa de Licitação', apenas foi encontrada o 'Aviso de Dispensa' no PNCP e no Site Oficial, sem maiores explicações em quais os documentos exigidos para a Habilitação.

Nestas Pesquisas, foi encontrado também um Contrato prévio à Licitação supracitada, de nº 004/2023, onde num processo de Inexigibilidade de Licitação firmou vínculo com a empresa E. RIBEIRO CONSULTORIA PÚBLICA para executar o seguinte objeto: 'Contratação de empresa prestadora de serviços técnicos profissionais especializados, a prestar serviços predominantemente intelectuais e acompanhamento instrutório em Processo Administrativo Licitatório para a contratação da obra e serviços de engenharia para a construção da nova sede da Câmara Municipal da Estância Turística de Brotas/SP', no valor de R\$ 53.100,00 (Cinquenta e três mil, e cem reais).

Na lista de 'Obrigações da Contratada', encontram-se os referidos serviços que ela prestará:



Câmara Municipal de Várzea Paulista

- Acompanhamento instrutório;
- Capacitação do assessoramento jurídico em Regulamentação do Ente;
- Ministrar treinamentos de capacitação;
- Instruir a elaboração de documentos da Fase Interna e Externa.

Em pesquisas feitas diretamente pela ferramenta de pesquisa 'Google', no mês de novembro de 2024, foram levantados alguns contratos ainda regidos pela Lei nº 8.666/93. Desconsiderando as diferenças entre a antiga e a Nova Lei de Licitações, temos as seguintes características:

Contratante: CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA - MG

CNPJ: 19.053.594/0001-27

Contratada: ORSI JUNHO ENGENHARIA LTDA

CNPJ: 42.562.174/0001-98

Contrato nº 003/2021 / Tomada de Preços nº 001/2021

Objeto: Contratação de empresa especializada em arquitetura e engenharia para a elaboração de estudos preliminares, anteprojeto, projeto básico, projeto executivo, entrega de documentação, bem como acompanhamento e fiscalização da execução da obra relativa a um novo edifício sede da Câmara Municipal de Itapeva - MG

Valor Total: R\$ 57.580,00 (Cinquenta e sete mil, e quinhentos e oitenta reais)

Prazos de Execução:

- Elaboração de Estudos Preliminares, Anteprojeto e Projeto Básico: 15 dias corridos;
- Elaboração de Projeto Executivo e Entrega de Documentação: 30 dias corridos;
- Acompanhamento e Fiscalização da Obra: 12 meses;

Especificação dos Serviços:

-*Anteprojeto; Projeto Básico e Projeto Executivo*, arquitetônicos e complementares, considerando-se o disposto nos incisos IX e X do Art. 6º da Lei Federal nº 8.666/93 (Incisos XXIV, XXV e XVI do Art. 18º da Lei Federal nº 14.133/2021).

-*Anteprojeto* contém: Levantamento Planialtimétrico e a Sondagem no terreno a ser edificado; Memorial Descritivo justificando a solução arquitetônica proposta e relacionando-a ao Programa de Necessidades; Plantas de situação; Plantas baixas;



Câmara Municipal de Várzea Paulista

Planta de cobertura; Cortes gerais; Fachadas; Especificações; Perspectivas e/ou maquete eletrônica; Desenhos promocionais; Orçamento estimativo (Em software AutoCad [.dwg]).

-*Projeto Básico* contém: Orçamento detalhado; Pranchas de desenho com os detalhes do projeto; Composição dos custos unitários (CCU) de todos os itens de serviços; Composição das taxas de BDI; Composição dos encargos sociais de horistas e mensalistas (SINAPI); Caderno de especificações técnicas.

-*Projeto Executivo* contém: Orçamento detalhado; Pranchas de desenho com os detalhes do projeto; Detalhes nas pranchas de desenho do desenvolvimento dos projetos básicos; Composição dos custos unitários (CCU) de todos os itens de serviços; Composição das taxas de BDI; Composição dos encargos sociais de horistas e mensalistas (SINAPI); Caderno de especificações técnicas; ART/RRT de todos os projetos e da Planilha Orçamentária.

Documentos de Habilitação Técnica:

-Prova de registro ou inscrição e regularidade da empresa licitante e de seu responsável técnico na entidade profissional competente– (CREA/CAU), da jurisdição do domicílio da licitante ou do local onde preste serviços, mediante apresentação de Certidão de Registro e Quitação;

-Comprovação de que a empresa possui em seu quadro permanente, na data fixada para a entrega da proposta, 01 (um) profissional habilitado em engenharia civil, mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico – CAT, devidamente registrado(s) no CREA, demonstrando que o profissional, até a data prevista para a entrega da proposta, detém experiência em obra com características semelhantes às do objeto desta licitação, limitadas às atribuições legais de sua profissão e exclusivamente às parcelas de maior relevância na prestação de serviços. A comprovação do vínculo profissional será realizada através de Cópia da CTPS, ou da ficha de registro do empregado, ou de contrato de prestação de serviços, ou do contrato social da licitante em que conste o profissional como sócio, ou ainda por meio da Certidão de Registro da empresa junto ao CREA em que conste o profissional como Responsável Técnico.

Documentos de Habilitação Econômico-Financeira:

-Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, onde a demonstração da boa situação financeira do licitante será avaliada pelos Índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), maiores que 1 (um),



Câmara Municipal de Várzea Paulista

resultantes da aplicação das fórmulas abaixo, com os valores extraídos de seu balanço patrimonial.

Contratante: CÂMARA MUNICIPAL DE OSASCO - SP

CNPJ: 50.520.121/0001-32

Contratada: H. PROJ. PLANEJAMENTO E PROJETOS LTDA

CNPJ: 10.379.381/0001-15

Contrato nº 04/2022B / Concorrência Pública nº 01/2022

Objeto: Elaboração dos Projetos Básicos complementares de engenharia e de instalações do edifício da sede do poder legislativo municipal da cidade de Osasco, os Projetos básicos Complementares de Engenharia deverão ser elaborados de acordo com os preceitos da Lei no 8.666/93, possuindo elementos necessários e suficientes para caracterizar a futura obra, e sua execução completa de acordo com as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, conforme exigências, quantidades e demais especificações contidas no Edital e seus anexos.

Valor Total: R\$ 1.691.437,56 (Hum milhão, seiscentos e noventa e um mil, quatrocentos e trinta e sete reais, e cinquenta e seis centavos)

Prazos de Execução:

-Elaboração de Estudos Preliminares, Anteprojeto e Projeto Básico: 360 dias corridos.

Especificação dos Serviços:

- **Projetos contém**: Plantas baixas de cada nível, de Cobertura, Cortes e Cortes isométricos, e Elevações em escala 1:250; Especificações na escala 1:100; Relação de Materiais e Quantitativos; Memorial Descritivo; Caderno de Especificações. Será entregue ao órgão contratante em versão impressa e digital, sendo que a versão digital deverá conter o arquivo digital em extensão DWG, PLT e PDF.

- **Projeto de Demolição**: desenvolvido e aprovado em conjunto com os órgãos competentes um método para a execução da demolição da edificação existente.

- **Projeto de Engenharia e Proteção Ambiental**: com parâmetros referentes a desenvolvimento de sistema de coleta seletiva de resíduos sólidos orgânicos, inorgânicos com reaproveitamento/reciclagem, gestão da qualidade da água, ar e solo, estação de tratamento de efluentes, aproveitamento de energia solar, para iluminação e aquecimento, projeto de gestão da qualidade do ar pelos poluentes urbanos, com filtragem de resíduos



Câmara Municipal de Várzea Paulista

poluentes para redução de fontes de poluição atmosférica, controle da poluição sonora interna e externa, estudo de viabilidade de implantação de sistema de energias renováveis e matriz energética alternativa, indicação de locais, soluções e detalhes para bota-fora, empréstimos, jazidas, pedreiras, passivos ambientais e pontos notáveis, lista de espécies vegetais a empregar, fontes de aquisição, técnicas de plantio e de conservação, estudo da disponibilidade e viabilidade de captação de águas subterrâneas, apresentação de boletins e indicativos da qualidade da água e do ar.

- **Projeto de Geotécnica:** Deverá ser realizada sondagem geológica no terreno, com furos distribuídos de forma aleatória no terreno, buscando dar subsídios para a realização do Projeto de Fundações.

- **Projeto de Fundações e Estrutural:** O Projeto de Fundações deverá ser desenvolvido com base no relatório do especialista; O Projeto Estrutural de Estrutura deverá ser em Concreto pré-moldado, visando a rapidez de montagem evitando assim transtornos nos lotes contíguos.

- **Projeto de Engenharia de Segurança do Trabalho:** O projeto deve focar a adequação da legislação e das normas técnicas à engenharia de segurança e higiene do trabalho, proteção contra incêndios e explosões, prevenção e controle de riscos em máquinas, equipamentos e instalações, doenças do trabalho e ambiente, treinamentos, ergonomia, gerenciamento de riscos, proteção ao meio ambiente, controle de ruídos, etc.

- **Projeto de Impermeabilização:** identificar as interferências de instalações e arquitetura, de modo a subsidiar o projeto de impermeabilização. Deverá atender a NBR 9575.

- **Projeto Geométrico, Pavimentação e Estudo de Tráfego:** Das vias de acesso externo e interno e estacionamentos com indicação de declividades, larguras das pistas, superelevações, espessuras de subleito, cálculo do fluxo viário, remanejamento de interferências, especialmente em relação às áreas lindeiras de ruas e avenidas de grande e intensa movimentação de veículos e cargas, para que o impacto aos usuários das vias em questão, tanto na fase de obras quanto após a sua conclusão, seja mínimo.

- **Projeto de Terraplenagem:** Projeto de Movimentação de Terra demonstrando a movimentação necessária dentro e fora do canteiro de obras, nas áreas a serem anexadas.

- **Projeto do Canteiro de Obras:** Prevendo layout de tapumes, eventual distribuição do canteiro em lotes, se necessário, determinando os acessos, sugerindo o aproveitamento de edificações existentes durante a obra, elegendo parte das instalações como escritório



Câmara Municipal de Várzea Paulista

para a fiscalização e supervisão da obra e definindo suas características, especificando os transportes verticais, as instalações provisórias, inclusive hidráulicas e elétricas e, por fim, elaboração de projeto de demolições e retiradas.

- **Projeto de Transporte Vertical:** Para elevadores, monta-cargas e, eventualmente, plataformas, escadas, rampas e esteiras rolantes, se houver necessidade.

- **Projeto de Instalações Hidráulicas:** Projeto Hidrossanitário e de Prevenção de Incêndio; Projeto de Sistema de Tratamento de Esgoto; Projeto de Águas Servidas; Projeto de Águas Pluviais; Projeto de Sistema de Combate a Incêndio.

- **Projeto de Instalações Elétricas:** Projeto Elétrico, com pesquisa de carga, locação de pontos, circuitos e tubulações, diagramas unifilares, entradas de serviço, sistema artificial de geração de energia, subestação transformadora e cabines de medição.

- **Projeto de Automação, Luminotécnica de Áreas Internas e Externas:** Projeto de Luminotécnica, Controle da Iluminação Externa integrada ao Sistema de Iluminação Artificial, postes e Redes de Distribuição, especificação de luminárias, interferências com elementos estruturais e outros, salas técnicas, iluminação pública, painéis artísticos, elementos de obras de arte e outros.

- **Projeto de Instalações Telefônicas e de Dados:** Com locação de pontos, com pesquisa de carga, locação de pontos, circuitos e tubulações, diagramas e entradas de serviço.

- **Projeto de Automação Predial:** Deverá ser prevista a instalação de equipamentos e componentes que visem à economia e à racionalização do uso de água dos pontos de consumo e que servirão de base para a elaboração do projeto de sistema predial de água.

- **Projeto de Instalação e Dispositivos de Segurança Patrimonial/Alarme e Audiovisual:** O Projeto de Sonorização, Imagem e Sistemas de Segurança deverá ser executado prestigiando os sistemas e tecnologias existentes e compatíveis com a necessidade do edifício a ser construído.

- **Projeto de Climatização:** Definição do conceito, marcação de dutos e equipamentos fixos (unidades condensadoras e evaporadoras) para as instalações em geral e para os ambientes especiais (auditório, anfiteatro, museu, arquivo, sala técnica, etc.) e previsão de controle de temperatura, umidade, controle de emissões atmosféricas, odores, poeiras, vibrações e isolamento térmico.

- **Projeto de Energia Solar:** Projeto de Captação e Aproveitamento de Energia Solar.



Câmara Municipal de Várzea Paulista

- **Projeto de Acústica:** Especialmente nas instalações de Auditórios, Plenário, Salas de Reunião, Centro de Estudos (Biblioteca) e Treinamento e Salas de Uso Coletivo.
- **Projeto de Acessibilidade:** Projeto de Acessibilidade e Desenho Universal nos ambientes construídos e externos, organizados sob o conceito de mobilidade e da Inclusão Universal para Portadores de Necessidades Especiais.
- **Acompanhamento das Obras:** A proposta deverá contemplar um item específico na proposta, o acompanhamento das obras, visando a elucidação de interferências ou alterações que se façam necessárias ao longo da execução das obras.

Documentos de Habilitação Técnica:

- Certidão de Registro de pessoa jurídica, dentro do prazo de validade, junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), em Nome do Licitante;
- Comprovação da qualificação operacional a ser realizada mediante apresentação de Atestado(s) ou Certidão(ões) que comprove a execução pretendida de todos os Projetos supracitados (Observação: Não há um percentual mínimo exigido, o que leva a crer que os Atestados de Capacidade Técnica serão validadas em quaisquer quantitativos).

Documentos de Habilitação Econômico-Financeira:

- Comprovação de patrimônio líquido mínimo de 10% (dez por cento) do valor total estimado da contratação, por meio da apresentação do Balanço Patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social;
- Demonstração da situação financeira do licitante será avaliada pelo(s) Índice (s) de Endividamento (IE) menor ou igual a 0,5 (meio), e Liquidez Geral (LG), e Liquidez Corrente (LC), maiores ou iguais a 1 (um).

Após análise das opções levantadas no mercado, chegou-se à conclusão que a solução fornecida pela CÂMARA MUNICIPAL DE OSASCO – SP foi a mais completa e abrangente, pelos seguintes motivos:

i) O Projeto Básico licitado contempla os diversos Projetos listados na Orientação Técnica IBR nº 01/2006 do IBRAOP, tornando a base desta primeira fase da Construção da Nova Sede mais robusta, mitigando os riscos de retrabalho e até mesmo o risco de gerar novas contratações devido a incompletude do Projeto Básico; e



Câmara Municipal de Várzea Paulista

ii) A existência do item 'Acompanhamento da Obra' é de necessidade vital para esta Casa de Leis, que não possui em seu quadro funcional servidores públicos capacitados para o Acompanhamento do Projeto Executivo e Execução da Obra em si, na segunda fase da Construção da Nova Sede;

5. Da solução como um todo

Com base nas soluções encontradas no item "levantamento de mercado", a licitante a ser eventualmente contratada deverá elaborar, em conjunto com a Diretoria Administrativa e outros departamentos interessados, os seguintes itens discriminados, com base no Programa de Necessidades disponibilizada no Anexo I deste Estudo Técnico Preliminar:

Item 1: Elaboração de Estudos da Fase Preliminar e Interna:

Estudo de Viabilidade: Estudos, Desenhos e Relatórios que definem os Critérios, Índices e Parâmetros utilizados para Viabilidade da Obra e seus Indicadores com base na Metodologia Expedita; Atendendo a Margem de Precisão em aproximadamente 30% de acordo com a OT- IBR 004/2012 do IBRAOP;

Anteprojeto: Contendo Especificações Técnicas, Memorial Descritivo e Orçamento Estimado (Orçamento Sintético e/ou Metodologia Paramétrica); Atendendo a Margem de Precisão em aproximadamente 20% de acordo com a OT- IBR 004/2012 do IBRAOP.

Projeto Básico: Seguindo as normas da Lei nº 14.133/2021, art. 6º, XXI, contendo os elementos: Desenho, Memorial Descritivo, Especificações Técnicas, Cronograma Físico-Financeiro, Cronograma de Desembolso e Planilha Orçamentária Analítica (incluindo Estimativas de Quantidades, Composição de Custos Unitários e Composição Detalhada de BDI); Atendendo a Margem de Precisão em aproximadamente 10% de acordo com a OT- IBR 004/2012 do IBRAOP;

O Projeto Básico terá de contempla os diversos Projetos listados na Orientação Técnica IBR nº 01/2006 do IBRAOP:

- Levantamento Topográfico;
- Sondagem;
- Projeto Arquitetônico;



Câmara Municipal de Várzea Paulista

- Projeto de Terraplenagem;
- Projeto de Fundações;
- Projeto Estrutural;
- Projeto de Instalações Hidráulicas;
- Projeto de Instalações Elétricas;
- Projeto de Instalações Telefônicas;
- Projeto de Instalações de Prevenção de Incêndio;
- Projeto de Instalações Especiais (lógicas, CFTV, alarme, detecção de fumaça);
- Projeto de Instalações de Ar-Condicionado;
- Projeto de Instalação de transporte vertical;
- Projeto de Paisagismo.

Estudo de Impacto Ambiental: De Acordo com Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA).

Item 2: Fiscalização e acompanhamento da obra:

- Subsidiar a Equipe de Planejamento designado para a elaboração dos documentos da Fase Preliminar/Interna (Requisição de Compras; Estudo Técnico Preliminar; Mapa de Gerenciamento de Riscos e Matriz de Riscos, Termo de Referência);
- Subsidiar o Agente de Contratação/Pregoeiro designado para a elaboração dos documentos da Fase Externa (Edital, Minuta de Contrato) e na verificação do cumprimento dos documentos exigidos na Habilitação Técnico-Profissional das empresas interessadas na execução na obra da Nova Sede;
- Subsidiar o Gestor/Fiscal designado para o Contrato na fiscalização da execução da obra da construção da Nova Sede, verificando o cumprimento de prazos de execução e qualidade exigida.

6. Requisitos da contratação

A Contratada deverá apresentar:

Documentos de Habilitação Técnica:



Câmara Municipal de Várzea Paulista

- Possuir e apresentar CREA ou equivalente comprovação de capacidade técnica relacionado à sua área atuação;
- Emitir ART/RRT ou equivalente documento de responsabilidade técnica nos documentos/projetos;
- Comprovação da qualificação operacional a ser realizada mediante apresentação de Atestado(s) ou Certidão(ões) que comprove a execução pretendida de todos os Projetos supracitados.

Documentos de Habilitação Econômico-Financeira:

- Comprovação de patrimônio líquido mínimo de 10% (dez por cento) do valor total estimado da contratação, por meio da apresentação do Balanço Patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social;
- Demonstração da situação financeira do licitante será avaliada pelo(s) Índice (s) de Endividamento (IE) menor ou igual a 0,5 (meio), e Liquidez Geral (LG), e Liquidez Corrente (LC), maiores ou iguais a 1 (um), resultantes da aplicação da(s) fórmula(s) abaixo, com os valores extraídos de seu balanço patrimonial:

$$IE = \frac{\text{PASSIVO CIRCULANTE} + \text{EXIGÍVEL A LONGO PRAZO}}{\text{ATIVO TOTAL}} = < 0,5$$

$$LG = \frac{\text{ATIVO CIRCULANTE} + \text{REALIZÁVEL A LONGO PRAZO}}{\text{PASSIVO CIRCULANTE} + \text{EXIGÍVEL A LONGO PRAZO}} = > 1$$

$$LC = \frac{\text{ATIVO CIRCULANTE}}{\text{PASSIVO CIRCULANTE}} = > 1$$

Outras Considerações:

- Considerar o *Programa de Necessidades*, Anexo I a este Estudo Técnico Preliminar, para a elaboração dos projetos e, se necessário, agendar reuniões com fiscais, gestores ou interessados para dirimir possíveis dúvidas quanto as necessidades;



Câmara Municipal de Várzea Paulista

- Considerar a *Planta do Terreno*, Anexo II a este Estudo Técnico Preliminar, para a elaboração dos projetos e, se necessário, agendar reuniões com fiscais, gestores ou interessados para dirimir possíveis dúvidas quanto as necessidades;
- Considerar a *Planta da Antiga Sede*, Anexo III a este Estudo Técnico Preliminar, para a elaboração dos projetos e, se necessário, marcar reuniões com fiscais, gestores ou interessados para dirimir possíveis dúvidas quanto as necessidades.

7. Estimativa do valor da contratação

Conforme se extrair do **“Manual de Obras e Serviços de Engenharia do TCESP – Aspectos Técnicos”**, ao discorrer sobre a estimativa do valor da contratação, *“tais informações devem ser coletadas junto com o levantamento de mercado (inciso V), mediante formalização de toda a documentação e memoriais utilizados. A partir destes valores, será possível à Administração verificar a viabilidade da contratação dentro de sua disponibilidade orçamentária.”*

O levantamento de mercado revelou preços bastante díspares entre si, o que parece se justificar porque a contratação feita pela Câmara Municipal de Osasco se mostrou expressivamente superior e mais completo em relação àquelas contratações feitas pelas Câmaras Municipais de Brotas e Itapeva.

Entretanto, e ainda que se considere como valor estimado nesta fase de Estudo Técnico Preliminar a contratação da Câmara Municipal de Osasco (R\$ 1.691.437,56), tem-se por viável a contratação à luz das disponibilidades orçamentárias.

Isto porque, segundo o Documento de Formalização de Demanda que consta no Plano de Contratação Anual de 2024, fora reservado o montante de R\$ 5.000.000,00 (Cinco milhões de reais), constante na dotação orçamentária 4.4.90.51.00.00.00 (OBRAS E INSTALAÇÕES).



Câmara Municipal de Várzea Paulista

É certo que, posteriormente, se licitado o projeto executivo e respectiva obra, a análise de viabilidade à luz da estimativa da contratação deverá observar o orçamento que será apresentado no projeto básico a ser elaborado, de modo que deverá existir uma nova análise de viabilidade da contratação da obra.

8. Parcelamento ou não da solução

Há necessidade do parcelamento da solução, por conta desta Casa de Leis não possuir em seu quadro de funcionários servidores qualificados para a elaboração do Anteprojeto e Projeto Básico.

Tornando assim esta Contratação Semi-Integrada, nos moldes do Inciso XXXIII, do Art. 6º da Lei Federal nº 14.133/2021, onde a Contratada desta Licitação irá fornecer a base para a contratação posterior do projeto Executivo e Execução do Objeto.

9. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Como o quadro de funcionários desta Câmara Municipal não possui nenhum servidor público com conhecimento técnico e/ou formação profissional suficiente para realizar a fiscalização acerca do Projeto Executivo e a Execução da Construção da Nova Sede com base no referido Anteprojeto e Projeto Básico, faz-se necessário a Contratação de **Serviços de Assistência e Subsídio** acerca da:

- (i) **Análise de Requisitos Técnicos**: De atestados de capacidade técnica das empresas interessadas em participar do certame da futura contratação em regime semi-integrado para elaboração de Projeto Executivo e a Execução da Objeto, analisando o grau de similaridade exigido pelo futuro Edital;
- (ii) **Fiscalização**: Dos serviços de elaboração de Projeto Executivo e a Execução do Objeto pela empresa contratada em regime semi-integrado para elaboração de Projeto Executivo e a Execução da Objeto, conforme previsto na Lei nº 14133/2021, Art. 117, § 4º.

Além disso, e por óbvio, após a elaboração dos projetos básicos necessários, dever-se-á providenciar a contratação da própria obra.



Câmara Municipal de Várzea Paulista

Ademais, conforme o Documento de Formalização de Demanda tirado do Plano de Contratação Anual de 2024, tem-se também a previsão de **aquisição de móveis e equipamentos para nova sede do legislativo**, no valor total estimado de R\$ 1.467.589,20 (hum milhão, quatrocentos e sessenta e sete mil, quinhentos e oitenta e nove reais, e vinte centavos).

10. Alinhamento entre a contratação e o planejamento

O Plano Anual de Contratações prevê que o valor de R\$ 5.000.000,00 para construção da nova sede do Legislativo (material e mão de obra);

11. Resultados pretendidos

Os resultados pretendidos com esta contratação se encontram descritos detalhadamente no Anexo I – Programa de Necessidades, envolvendo todas as necessidades que a pretensa contratada deverá levar em consideração na elaboração do projeto básico.

12. Providências a serem adotadas

Definir os itens que irão compor as Parcelas de Maior Relevância e seu Índice de Similaridade no Termo de Referência, de acordo com as maiores prioridades definidas durante a fase de Levantamento de Mercado e elaboração do Programa de Necessidades.

Definir o Gestor, Fiscal e Suplente desta futura contratação, que serão auxiliados pela futura contratação de um Fiscalizador Terceirizado citado no campo “CONTRATAÇÕES CORRELATAS”. Ficando estes pré-definidos na data deste documento:

Gestor: David Oliveira dos Santos;

Fiscal: Leonardo Bastos Vannucchi;

Suplente: Vitor Aparecido Marques Barbosa.



Câmara Municipal de Várzea Paulista

13. Possíveis impactos ambientais

-Possíveis Impactos Ambientais

- **Fase de Planejamento**
 - Impactos associados à preparação do terreno e impermeabilização do solo.
 - Potenciais alterações na drenagem natural do solo e nos níveis de ruído e poluição.
- **Fase de Execução**
 - Consumo de recursos naturais (água, areia, madeira, energia).
 - Geração de resíduos sólidos e a questão do descarte inadequado.
 - Emissão de poluentes atmosféricos (poeira, material particulado, gases de combustão).
 - Poluição sonora e vibrações que afetam a fauna local.
 - Aumento da demanda de transporte e seus impactos ambientais.
- **Fase de Operação e Uso**
 - Consumo contínuo de energia e água.
 - Geração de resíduos e descarte inadequado de materiais (por exemplo, lâmpadas, materiais de escritório).
 - Emissões relacionadas ao uso de sistemas de aquecimento, ventilação e ar-condicionado (HVAC).
 - Impacto do aumento da população e da pressão sobre os serviços urbanos.

-Propostas de Mitigação dos Impactos Ambientais:

- **Eficiência no uso de materiais e recursos naturais:** Reutilização de resíduos, uso de materiais reciclados e fontes renováveis.
- **Gestão de resíduos:** Estratégias de coleta seletiva, reciclagem e disposição correta.
- **Tecnologias limpas:** Utilização de energia solar, sistemas de captação de água da chuva, e tratamento de esgoto ecológico.

Educação e conscientização ambiental: Campanhas para os trabalhadores da obra.



Câmara Municipal de Várzea Paulista

14. Declaração de viabilidade

Considerando a existência de Dotação Orçamentária 4.4.90.51.00.00.00 (OBRAS E INSTALAÇÕES), bem como os demais pontos analisados anteriormente, resta viável a abertura do certame para eventual contratação dos serviços de engenharia requisitados.