

Estudo Técnico Preliminar 40/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 163.00002275/2023-3

2. Descrição da necessidade

Informo na presente data, o Processo aberto no SEI Nº 163.00002275/2023-38, que trata da conservação e manutenção para devolução de imóvel locado pela Fundação Itesp.

O contrato foi encerrado, o escritório de campo da Fundação Itesp no município de Andradina - SP já foi instalado em outro imóvel. Para cumprir cláusula contratual do contrato de locação que se expirou, há necessidade de pintura geral e conservação para devolução do imóvel ao proprietário.

O Termo de Referência para o processo licitatório para contratação de empresa para os serviços esta anexado no processo no SEI, será corrigido com a atualização de valores mediante a publicação do mais recente boletim de serviços da CDHU.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
DAPD	Carlos Alberto da Silva

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Informo na presente data, o Processo aberto no SEI Nº 163.00002275/2023-38, que trata da conservação e manutenção para devolução de imóvel locado pela Fundação Itesp.

O contrato foi encerrado, o escritório de campo da Fundação Itesp no município de Andradina - SP já foi instalado em outro imóvel. Para cumprir cláusula contratual do contrato de locação que se expirou, há necessidade de pintura geral e conservação para devolução do imóvel ao proprietário.

O Termo de Referência para o processo licitatório para contratação de empresa para os serviços esta anexado no processo no SEI, será corrigido com a atualização de valores mediante a publicação do mais recente boletim de serviços da CDHU.

Para adequação do imóvel as condições de conservação que o Itesp recebeu, é necessário a contratação de empresa prestadora de serviços de engenharia para execução por empreitada global (mão de obra e materiais) para execução dos serviços necessários.

5. Levantamento de Mercado

Foram levantados os serviços necessários e elaborada planilha orçamentária de referência, tomando como base os preços de serviços do Boletim CDHU - BOLETIM REFERENCIAL DE CUSTOS - TABELAS DE SERVIÇOS - COM DESONERAÇÃO - VERSÃO 197 - A partir de 01/04/2025 - Data Base: FEV/25.

Compõe no Processo SEI 163.00002275/2023-38, todo material técnico:

Planilha orçamentária;

Planilha da composição do BDI;

Cronograma físico;

Memorial descrito dos serviços;

Planta baixa do imóvel.

6. Descrição da solução como um todo

A Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva” – Fundação Itesp, no cumprimento de suas competências legais, não executa diretamente serviços de engenharia, tais como construções, reformas, ampliações, adequações ou manutenções prediais.

Dentro do escopo de suas atribuições, por intermédio do Grupo de Obras da Gerência de Infraestrutura e Meio ambiente, atua na elaboração de projetos básicos de engenharia e planilhas orçamentárias detalhadas, que servem como referência técnica e financeira para a posterior contratação de empresa especializada, que será responsável pela execução integral dos serviços.

Dessa forma, a execução das obras, reformas ou adequações é viabilizada por meio da contratação de pessoa jurídica habilitada, conforme os critérios estabelecidos na legislação vigente, especialmente no que dispõe a Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

A presente demanda justifica-se pela necessidade de adequação e/ou recuperação das condições físicas da edificação, assegurando a integridade estrutural, a funcionalidade dos ambientes e o atendimento às normas técnicas de segurança, acessibilidade, conforto e sustentabilidade, para fins de devolução do imóvel seguindo cláusulas contratuais de locação.

Em resumo, a solução tecnicamente viável e juridicamente adequada para a execução da reforma predial será a contratação, por licitação, de empresa de engenharia, com capacidade comprovada para execução do escopo proposto, garantindo a conformidade com os princípios da legalidade, eficiência e economicidade que regem a Administração Pública.

MEMORIAL DESCRITIVO

1-INTRODUÇÃO:

1.1- OBJETIVO

O presente memorial descritivo tem como finalidade estabelecer as diretrizes gerais e definir as características técnicas mínimas a serem seguidas para a reforma, conservação do antigo prédio do Grupo Técnico de Campo da Diretoria do Desenvolvimento da Fundação Itesp, localizado à Rua Orensy Rodrigues da Silva, número 408, centro, Andradina/SP.

1.2-CARACTERÍSTICAS

Trata-se de uma casa térrea com a parte da frente e edícula nos fundos assobradada, estrutura em concreto armado, forro em laje, cobertura com estrutura de madeira serrada e telha cerâmica

Serão empregados serviços de engenharia (material e mão de obra) para reparos localizados na argamassa do revestimento externo e pintura interna e externa de paredes, esquadrias e gradil frontal.

1.3- RELAÇÃO DE ELEMENTOS DO PROJETO

O projeto básico em questão é composto pelo presente memorial descritivo, planilha de serviços, cronograma físico, desenho arquitetônico.

2 - NORMAS APLICAVEIS:

A execução dos serviços bem como os materiais empregados deverá atender aos requisitos das Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis.

Os materiais a serem empregados nos serviços serão de qualidade que não comprometam o desempenho e resultado geral e a finalidade para a qual se destina.

3 - GENERALIDADES:

Os serviços executados em referência devem ser feitos conforme indicação deste memorial e dos projetos em anexo.

A terminologia para identificação das empresas/instituições citadas neste memorial será:

PROJETISTA: Empresa que elaborou o projeto básico – Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva”

CONTRATADA: Empresa responsável pela execução da obra de construção.

FISCALIZAÇÃO: Será executada pelos engenheiros e técnicos da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva”

A elaboração deste memorial foi feita de acordo com estudos tendo em vista todos os sistemas que compõem os serviços, não devendo, portanto, haver modificação alguma sem prévia autorização da fiscalização.

A contratada, antes do início dos serviços, deverá conferir todos os desenhos, especificações, confirmar cotas e detalhes de montagem e demais elementos.

A contratada é diretamente responsável pela exatidão e observância das medidas e características técnicas dos serviços, objeto deste memorial.

Quaisquer dúvidas em relação aos desenhos, especificações, normas, medidas, recomendações ou interpretações, deverão ser dirimidas em consultas por escrito à fiscalização.

Qualquer omissão verificada pela contratada nos desenhos ou especificações deverá ser comunicada à fiscalização para as providências necessárias.

A contratada deverá substituir por sua conta, qualquer material ou aparelho de seu fornecimento que apresentar defeitos decorrentes de fabricação ou má instalação.

Todos os desenhos ou detalhes elaborados pela contratada ou por seus fornecedores deverão ser aprovados pela fiscalização, antes da execução.

Somente poderão ser empregados, materiais novos, que atendam às normas aprovadas ou recomendadas, especificações e métodos de ensaio, conforme a ABNT, se houver ou, a métodos internacionais de acordo com as associações filiadas à ISO.

A contratada fornecerá mão de obra qualificada necessária, mantendo no local uma equipe homogênea, adequadamente dimensionada, e tanto quanto possível, mantendo os mesmos elementos até finalização, de forma a suprir rigorosamente o cronograma estabelecido.

A contratada se obriga a manter no local, permanentemente, um responsável geral que responderá pela mesma, na ausência de seu engenheiro responsável.

Deverá ser concatenado o serviço de forma que não haja prejuízo para o andamento dos serviços. Para tanto, deve ser seguido o cronograma, com orientação da fiscalização, quanto à ordem dos serviços.

A recuperação de revestimento em argamassa e pintura geral devem ser garantidas quanto à qualidade dos materiais e mão de obra empregada.

Todo serviço considerado mal-acabado ou que não atenda as especificações de projeto deverá ser refeito à custa da contratada.

As instalações deverão ser entregues em perfeita condição de funcionamento.

A fiscalização dos serviços em nada eximirá a contratada das responsabilidades assumidas.

Deverão ser empregadas ferramentas próprias e adequadas a cada tipo de uso.

4 - DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

A execução dos serviços compreende as seguintes etapas:

- 4.1 - Serviços preliminares
- 4.2 - Revestimento
- 4.3 - Pintura
- 4.4 - Serviços complementares

4.1 - SERVIÇOS PRELIMINARES:

A contratada deverá manter serviço de vigilância durante toda execução dos serviços, até o seu recebimento final, cabendo-lhe a responsabilidade por quaisquer danos decorrentes de negligência ou omissão.

A casa está desocupada, não sendo necessário a contratada implantar instalações provisórias para canteiro de obras, para a guarda de materiais e ferramentas no local, sendo a própria casa utilizada para tal.

4.2 - REVESTIMENTOS:

Paredes Externas

Todas as superfícies de concreto e alvenaria onde houver desprendimento do revestimento em argamassa executado, estes serão retirados e refeitos através de chapisco com argamassa de areia-cimento no traço 1:3, com aditivo recobrindo-as totalmente. Deverão ser estucadas previamente, eliminando-se saliências e irregularidades. Antes da aplicação do chapisco, as paredes devem ser limpas e molhadas.

A limpeza deverá eliminar gorduras, vestígios orgânicos (limo, fuligem, etc.) e impurezas que possam comprometer a aderência do revestimento.

As paredes com revestimento refeito, receberão impermeabilização em argamassa impermeável com aditivo hidrófugo, areia média e cimento no traço 1:3 sobre chapisco, as paredes externas em área coberta receberão aplicação em duas demãos de massa corrida à base de resina acrílica – inclusive lixamento e paredes internas massa corrida a base de PVA.

Devem apresentar paramentos perfeitamente desempenados, aprumados, alinhados e nivelados com as arestas vivas, e acabamento feltrado.

A retomada do revestimento bem como reparos localizados, deverá ser executada com perfeição de modo a não apresentarem diferenças ou descontinuidade.

4.3 - PINTURA:

Paredes internas, revestidos de argamassa, receberão aplicação de selador e no mínimo duas demãos de acabamento de látex antimoho PVA, de primeira qualidade, na cor a ser definida, devendo proporcionar cobertura adequada e uniforme.

Paredes externas, revestidos de argamassa, receberão aplicação de selador e no mínimo duas demãos de acabamento de látex antimoho acrílico, de primeira qualidade, na cor a ser definida.

As esquadrias metálicas, gradil, receberão 2 (duas) demãos de acabamento de esmalte a base de água em superfície metálica, inclusive o preparo, de primeira qualidade e na cor a ser definida.

Todas as superfícies a pintar deverão estar secas, limpas, retocadas e preparadas para o tipo de pintura a que se destinam.

Deverão ser evitados escorrimentos ou salpicos de tinta nas superfícies não destinadas a pintura (como vidros, piso, aparelhos, etc.). Os salpicos que não puderem ser evitados deverão ser removidos enquanto a tinta estiver ainda fresca, utilizando-se de removedor adequado.

Quanto à correta utilização dos produtos deverá ser observada as orientações técnicas do fabricante quanto a diluição, aplicação e tempo de cura.

4.4 - SERVIÇOS COMPLEMENTARES:

A edificação deverá ser entregue em perfeito estado de limpeza e conservação, devendo apresentar perfeito funcionamento em todas as suas instalações.

Serão lavados convenientemente e de acordo com as especificações, os pisos, revestimentos cerâmicos, vidros, ferragens, metais e ainda aparelhos sanitários, devendo ser removidos, quaisquer vestígios de tintas, manchas e argamassa.

Será removido todo o entulho do terreno, proveniente da reforma e limpeza do prédio.

5 - FISCALIZAÇÃO:

Ficará a cargo dos engenheiros e técnicos do DES-GIMA/ITESP, que aprovarão a execução e receberão cada serviço.

6 - GARANTIA:

A contratada após o término dos serviços deverá apresentar termo de garantia total dos serviços executados conforme legislação em vigor.

Presidente Prudente, 21 de novembro de 2.024.

Carlos Alberto da Silva
Analista de Desenvolvimento Agrário
GTC-PP-DES.
Fundação Itesp

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

As quantidades a serem contratadas estão orçadas, quantificadas em forma unitária e valores unitário e total, relacionadas na planilha orçamentária. O memorial descritivo descreve a forma de execução de todos os serviços orçados na planilha a serem executados.

REFORMA, CONSERVAÇÃO DO ANTIGO PRÉDIO DO GRUPO TÉCNICO DE CAMPO DA DAPD DA FUNDAÇÃO ITESP			
RUA ORENSY RODRIGUES DA SILVA, 408 - CENTRO			
ANDRADINA - SP			
ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID.	QUANT.

01	REVESTIMENTO		
01.01	Revestimento Externo - Paredes		
01.01.01	Chapisco com impermeabilizante de alto desempenho	m²	27,5
01.01.02	Impermeabilização em argamassa impermeável com aditivo hidrófugo - espessura 2 cm	m³	0,55
02	PINTURA		
02.01	Pintura de paredes internas e externas - (Acrílica e PVA)		
02.01.01	Tinta látex antimoho em massa, inclusive preparo - (selador, lixa massa)	m²	946,00
02.02	Pintura em teto		
02.02.01	Tinta látex antimoho em massa, inclusive preparo - (selador, lixa massa)	m²	287,00
02.03	Massa corrida		
02.03.01	Massa corrida à base de resina acrílica - inclusive lixa massa -incluindo lixamento)	m²	57,50
02.03.02	Massa corrida a base de PVA	m²	171,50
02.04	Pintura em piso		
02.04.01	Acrílico para quadras e pisos cimentados	m²	90,00
14.06	Pintura de esquadria de ferro / gradil		
14.06.01	Esmalte à base água em superfície metálica, inclusive preparo	m²	69,00
14.07	Pintura de esquadria de madeira (portas)		
14.07.01	Esmalte à base de água em madeira, inclusive preparo	m²	54,00
03	SERVIÇOS COMPLEMENTARES		
03.01	Limpeza de Obra		
03.01.01	Limpeza da edificação incluindo piso com produtos químicos	m²	405,00

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 58.253,56

Após revisão dos quantitativos e atualização do valor orçado para o último boletim publicado com referência de preço do Boletim CDHU N° 197, válido a partir de 01/04/2025, sendo esta a última versão lançada, o valor atualizado é de R\$ 58.253,56.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Os serviços contratados serão executados conforme cronograma físico determina em 30 (trinta) dias corridos, não havendo parcelamento no prazo de execução, o desembolso em apenas uma medição.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Através da melhor proposta vencedora da licitação, a empresa assinará contrato com a Fundação Itesp para execução direta do objeto licitado, não terceirizando, fazendo contratações correlatas ou independentes.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação dos serviços necessários para conservação e manutenção para devolução de imóvel locado, faz parte do planejamento da Fundação Itesp em Processo Aberto no SEI Nº 163.00002275/2023-38.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Cumprimento de cláusula contratual no contrato de locação de imóvel utilizado pelo Escritório de Campo da Fundação Itesp no município de Andradina -SP. A Fundação Itesp tem que devolver o imóvel locado nas mesmas condições que recebeu.

13. Providências a serem Adotadas

O processo, com os documentos ora providenciados, seguirá sua tramitação regular visando à realização do processo licitatório para a contratação da empresa responsável pela execução dos serviços necessários.

Concluídos os serviços contratados, será realizada uma vistoria para o recebimento provisório, a fim de homologar a entrega do imóvel ao locador/proprietário.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Os serviços de conservação e manutenção para devolução do imóvel locado são de simples execução, consistindo na recuperação pontual do revestimento externo (reboco) e na pintura geral, interna e externa.

Os resíduos gerados na limpeza final da obra deverão ser removidos e destinados a local devidamente licenciado para descarte de entulho.

Não há impacto ambiental significativo.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Foi procedido vistoria no imóvel com levantamento da área de pintura e de pontos específicos a serem reformados.

É viável a execução dos serviços, visto todo material técnico preparado e a necessidade contratual para devolução ao proprietário do imóvel locado.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

CARLOS ALBERTO DA SILVA

Analista de Desenvolvimento Agrário