



CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE GUARATINGUETÁ

MINUTA - TERMO DE REFERÊNCIA

Contratação de empresa/profissional especializado para prestação de serviços de arquitetura ou engenharia para elaboração de projeto arquitetônico, bem como programa de necessidades, estudo de viabilidade e anteprojeto para construção de nova sede da Câmara Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá.

1 - ESPECIFICAÇÃO

Elaboração de projeto arquitetônico, bem como programa de necessidades, estudo de viabilidade e anteprojeto para construção, com área estimada de 2700 m², de nova sede da Câmara Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá. Todos os projetos/documentos deverão ser apresentados de acordo com Orientações Técnicas OT - IBR 001/2006 e OT - IBR 006/2016 do Instituto Brasileiro de Auditorias de Obras Públicas.

2 – PROGRAMA DE NECESSIDADES E ESTUDO DE VIABILIDADE

O Programa de necessidades visa levantar as principais necessidades, definindo o universo de ações e empreendimentos que deverão ser relacionados para estudos de viabilidade. Tal levantamento será realizado através de reuniões entre representantes da CMG e técnicos designados pela CONTRATADA para serem estabelecidas características básicas do empreendimento, tais como: fim a que se destina, futuros usuários, dimensões, padrão de acabamento pretendido, equipamentos e mobiliários a serem utilizados, entre outros aspectos. Deve-se considerar, também, a área de influência, levando em conta a população e a região a serem beneficiadas. Do mesmo modo, precisam ser observadas as restrições legais e sociais relacionadas com o empreendimento em questão, isto é, deve ser cumprido o Código de Obras Municipal.

O estudo de viabilidade deve objetivar eleger o empreendimento que melhor responda ao programa de necessidades, sob os aspectos técnico, ambiental e socioeconômico. No aspecto técnico, devem ser avaliadas as alternativas para a implantação do projeto. Durante esta etapa, deve ser promovida a avaliação expedita do custo de cada possível alternativa. Uma das maneiras para isso é multiplicar o custo por metro quadrado, obtido em revistas especializadas em função do tipo de obra, pela estimativa da área equivalente de construção, calculada de acordo com a NBR 12.721/1993 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Nessa etapa, ainda não é possível a definição precisa dos custos envolvidos na realização da obra, mas é preciso obter uma noção adequada dos valores envolvidos, que é fundamental para priorizar as propostas.

Em seguida, deve-se verificar a relação custo/benefício de cada obra, levando em consideração a compatibilidade entre os recursos disponíveis e as necessidades da população do município.



CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE GUARATINGUETÁ

Concluídos os estudos e selecionada a alternativa, deve-se preparar relatório com a descrição e avaliação da opção selecionada, suas características principais, os critérios, índices e parâmetros empregados na sua definição, demandas que serão atendidas com a execução, e pré-dimensionamento dos elementos, isto é, estimativa do tamanho de seus componentes.

3 - ANTEPROJETO

O anteprojeto consiste na representação técnica da opção aprovada na etapa de estudo de viabilidade. Deve apresentar os principais elementos – plantas baixas, cortes e fachadas – de arquitetura, da estrutura e das instalações em geral do empreendimento, além de determinar o padrão de acabamento, custo médio, as concepções então definidas bem como fornecimento de cronograma de etapas.

Tal etapa deverá definir métodos construtivos, para o desenvolvimento dos projetos complementares em etapa posterior.

4 - PROJETO ARQUITETÔNICO

Verificação e consolidação de todas as soluções de todos os ambientes, inclusive áreas técnicas internas e externas e demais elementos do projeto, com as definições necessárias para as interfaces entre todos os outros envolvidos no processo, bem como a adequação dos sistemas e métodos construtivos propostos.

Verificação e consolidação da solução dos elementos de cobertura, cortes, e seções dos ambientes em todos os pavimentos, dos conceitos arquitetônicos e das condicionantes técnicas, bem como a adequação dos sistemas e métodos construtivos propostos, passagem de tubulação, níveis de forros e a conformidade das alturas e níveis propostos.

Desenvolver em desenhos de elevação, a solução consolidada das fachadas, identificando todos os elementos, componentes para possibilitar a visualização externa do empreendimento.

- Projeto de Arquitetura
 - Implantação e plantas indicando todos os ambientes e anexos com suas dimensões em escala apropriada, contendo sistema de eixos organizacionais, referências níveis e orientação geográfica, articulações, dimensionamento, caracterização de todos os ambientes e espaços técnicos e indicação dos sistemas estruturais;
 - Indicação em planta, dos cortes gerais e fachadas;
 - Indicação do sentido de abertura das esquadrias,



CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE GUARATINGUETÁ

- Cortes longitudinais e transversais, e seções parciais suficientes para compreensão do projeto em todos os pavimentos, contendo o sistema dos eixos organizacionais, referências de níveis, pés direitos e alturas, indicação dos perfis transversais e longitudinais naturais do terreno, bem como os propostos, definições dos espaços entre forros e pisos, indicação dos elementos do sistema estrutural e definição do vão de portas e esquadrias.

- Indicação de níveis acabados "no osso", indicação de sancas, rebaixados e projeções, soleiras e peitoris, pontos de distribuição de água e esgoto, tabelas de acabamentos, revestimento e pisos, quadros de dimensionamento de esquadrias com dimensões e quantidade de cada tipo.

- Elevação de todas as faces da edificação, indicando a articulação de todos os elementos componentes, inclusive os níveis do pavimento em relação à referência adotada, contendo o sistema de eixo organizacional, indicação de divisas de terreno, elementos de cobertura e platibandas, acessos e marquises, indicação gráfica de materiais e revestimentos.

- Memorial Descritivo Detalhado dos projetos complementares.
- Maquetes externas com entorno e internas (Digitais).
- Coordenação e responsabilidade técnica.

5 - CRONOGRAMA DE ENTREGA

Todos os itens deverão ser providenciados e entregues em 30 dias a partir da assinatura do contrato.

6 – ANEXO

Levantamento Altimétrico Cadastral disponível através do link:
https://drive.google.com/drive/folders/1uJ_9USO2AfFxoJvoc6vIzj_SJsWx7yO_?usp=share_link

7 – REFERÊNCIAS

TCU. **Manual de recomendações básicas para a contratação e fiscalização de obras públicas.** 4ª. ed. Brasília, DF, 2014.

TCE-SP. **Manual de fiscalização de obras públicas.** 1ª. ed. São Paulo, SP, 2015.

IBRAOP. **Orientações Técnicas OT-IBR 001/2006, OT-IBR 002/2009, OT-IBR 003/2011, OT-IBR004/2012, OT-IBR005/2012, OT-IBR006/2016 e OT-IBR008/2020.**