

TERMO DE REFERÊNCIA
CONJUNTO HABITACIONAL
LINS DE VASCONCELOS
BAIRRO ENGENHO NOVO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

INTRODUÇÃO

A Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro – CEHAB/RJ tem como principal função atender aos objetivos e metas da Política Habitacional do Governo do Estado do Rio de Janeiro. Sua atuação, como Agente Promotor, envolve a implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e ações correlatas para atendimento aos estratos da população de baixa renda do Estado do Rio de Janeiro.

No Programa de Gestão da Política Habitacional implementado pela CEHAB estão previstas ações que visam a qualidade e a melhoria das condições de habitabilidade de unidades existentes, construídas no âmbito do interesse social. Nesse contexto se enquadram as obras propostas de recuperação do conjunto habitacional denominado Lins de Vasconcelos, conforme descrição a seguir, neste Termo de Referência.

PROCESSO

SEI-170041/000207/2021

LOCALIDADE

Rua Lins de Vasconcelos 125, Bairro de Engenho Novo – Município do Rio de Janeiro

DEMANDA

O conjunto habitacional Lins de Vasconcelos foi construído pela CEHAB no início da década de 70 e está constituído de 16 blocos multifamiliares e um total de 560 apartamentos. Também fazem parte da intervenção, 4 blocos, não construídos pela CEHAB mas integrantes do núcleo habitacional de interesse social, totalizando 20 blocos e 592 apartamentos. A última intervenção de obras de reforma realizada no referido Conjunto ocorreu há 10 (dez) anos. Desde então o desgaste natural da edificação vem resultando no surgimento de infiltrações, deterioração de revestimentos externos e redes de esgotamento, como também comprometimento pontual de estruturas.

Face ao tempo decorrido da última intervenção no Conjunto Habitacional Lins de Vasconcelos foi realizada vistoria local e levantamento da situação atual das edificações com elaboração de planilha de custo para a execução das obras necessárias à sua recuperação.

JUSTIFICATIVA DA INTERVENÇÃO

A falta de manutenção das edificações gera redução de sua vida útil causando prejuízo aos seus usuários no que tange à segurança e salubridade do ambiente edificado.

Os custos desse tipo de serviço, no contexto das moradias de interesse social, sobrepõem à capacidade financeira de seus moradores, gerando riscos físicos e sociais, comprometendo condições mínimas de habitabilidade e de qualidade de vida.

Desta forma, a CEHAB se propõe a realizar intervenções de ordem técnica, nas partes constituintes das edificações, através de processo licitatório, de modo a recuperar a sua capacidade funcional prevenindo ou corrigindo a perda de desempenho decorrente da deterioração natural de seus elementos.

O conjunto habitacional, objeto da intervenção, integra o acervo de empreendimentos construídos por esta companhia, estando o mesmo enquadrado nos parâmetros que caracterizam núcleos residenciais de interesse social.

Assim, os serviços constantes da presente licitação correspondem a obras de recuperação das áreas externas e comuns do Conjunto Habitacional Lins de Vasconcelos e pretendem auferir maior segurança e melhoria da habitabilidade aos moradores daquele conjunto residencial de baixa renda e promover, através da referida intervenção, segurança física, cidadania e inclusão social das famílias ali residentes.

DA NATUREZA DO IMÓVEL PROPOSTO

As obras a serem licitadas serão executadas em nas áreas comuns e externas dos 20 (vinte) blocos que compõem o núcleo habitacional Lins de Vasconcelos, localizado no bairro de Engenho Novo, com acesso pela rua Lins de Vasconcelos 125.

OBJETO

A intervenção proposta para contratação através de processo licitatório corresponde a obras de recuperação das edificações multifamiliares que compõem o Núcleo Habitacional Lins de Vasconcelos e contemplam a execução de 31.109,10m² de pintura externa, incluindo o Centro Comunitário, 29.775,96m² de pintura interna de escadas, prismas e caixas d'água (Total=60.885,06m² de pintura), Também foram previstos, 951,78m² de tratamento de concreto, 1.967,58m² de impermeabilização, 5.950,93m² de telhados a recuperar, além da limpeza de 32 caixas d'água, 16 cisternas, 1 castelo d'água, recuperação pontual de rede externa de esgoto sanitário no térreo e reforma das instalações elétricas no PC, recuperação com ampliação da quadra esportiva existente e da área de lazer (parquinho), reconstituição de muros e instalação de 2(duas) bombas.

As referidas obras, consideradas necessárias em função do nível de degradação identificado, se encontram quantificadas na memória de cálculo integrante da planilha de orçamento.

FAMÍLIAS A SEREM ATENDIDAS

Total de 592 famílias atendidas

VALOR ORÇADO PARA A EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

PLANILHA DE ORÇAMENTO SEM DESONERAÇÃO

R\$7.538.336,32 (sete milhões, quinhentos e trinta e oito mil, trezentos e trinta e seis reais, e trinta e dois centavos)

PLANILHA DE ORÇAMENTO COM DESONERAÇÃO

R\$7.348.716,30 (sete milhões, trezentos e quarenta e oito mil, setecentos e dezesseis reais, e trinta centavos)

PRAZO DA OBRA

6 meses

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Serviços de reforma e recuperação

Os serviços de recuperação a serem contratados e previstos no escopo do objeto licitatório devem obedecer às normas da ABNT e especificações constantes do dossiê técnico do edital de licitação da CEHAB-RJ bem como critérios de normatização de procedimentos técnicos preconizados por NBRs específicas para o tipo de serviço a ser executado, tais como: NBR 14037/1998 e NBR 5674/1999.

ESCOPO

O escopo dos serviços a serem contratados compreende: serviços de recuperação de revestimento e pintura das fachadas; tratamento superficial de elementos de concreto; recuperação com impermeabilização de reservatórios e barriletes; recuperação de telhados, recuperação pontual de tubulação de esgoto sanitário, instalações elétricas no PC, recuperação com ampliação da quadra esportiva existente e da área de lazer (parquinho), reconstituição de muros e instalação de 2(duas) bombas.

A planilha orçamentária contempla ainda serviços preliminares, administração local e respectivo BDI.

ANEXOS DO EDITAL

- Planta de implantação do conjunto
- Planta de localização
- Modelo de placa
- Especificações técnicas
- Planilhas orçamentárias e memórias de cálculo
- QVBs (Quadros de Valores básicos)
- Cronogramas físico financeiro

OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

1. Vistoria prévia na área objeto de intervenção do contrato, não podendo ser alegado em nenhuma circunstância ou desconhecimento da mesma em todas as suas características físicas e seu entorno.
2. Responsabilidade pelos serviços executados com apresentação de RRTs – Registro de Responsabilidade Técnica e ou ARTs - Anotação de Responsabilidade Técnica, obrigação legal para os profissionais a qual confere legitimidade documental e assegura, com fé pública, a autoria e os limites da responsabilidade e participação técnica em cada obra ou serviço.
3. Obtenção da licença de obra, previamente ao início da mesma.
4. Gerenciamento de resíduos na Construção Civil atendendo o que determina a Resolução CONAMA 307/2002 e alterações posteriores da mesma, assim como as Legislações Estadual e Municipal pertinentes ao assunto.
5. No decorrer da obra, toda a comunicação e trâmites relativos à execução do contrato deverão ser realizados através da fiscalização designada pela direção da companhia.

Carmen Guillén y Viñas
Coordenação de Projetos
CEHAB-RJ