



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE CULTURA

TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA E ARQUITETURA PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE RESTAURAÇÃO DA COBERTURA DO PRÉDIO HISTÓRICO LOCALIZADO À PÇA CEL. PEDRO OSÓRIO, Nº67 – ANTIGA SEDE DO BANCO DO BRASIL

1. OBJETO

Contratação de serviços técnicos especializados de Arquitetura e Engenharia, para a elaboração de PROJETO EXECUTIVO COMPLETO DE RESTAURAÇÃO DA COBERTURA do prédio histórico localizado à Pça Cel Pedro Osório, nº67, centro, Pelotas/RS, atendendo todas as prerrogativas deste documento.

Entende-se por Projeto Executivo Completo de Restauração da Cobertura todas as intervenções necessárias para restabelecer a integridade da cobertura com a máxima autenticidade de sua volumetria e materiais. Incluindo ainda a recuperação integral do pavimento resultante da concepção formal da cobertura do prédio.

2. JUSTIFICATIVA

Dados Históricos

A antiga sede do Banco do Brasil, localizada à praça Coronel Pedro Osório, nº67, é um dos ícones da arquitetura eclética pelotense. Construído entre os anos de 1926 e 1928, teve o projeto assinado pelo Engenheiro Paulo Gertum para sediar o Banco do Brasil. Em 14 de julho de 1928 ocorreu a instalação do Banco do Brasil, que por mais de 50 anos ali prestou serviço aos investidores, pecuaristas, comerciantes, economistas e toda sorte de clientela, até que suas dependências tornaram-se exíguas, sendo necessária a construção de uma nova sede. Na década de 80, o prédio foi desapropriado para dar lugar à Câmara de Vereadores, não sendo por esta ocupado. Instalou-se nele então a Secretaria Municipal de Finanças, ali funcionando até o ano de 2010. Desde então, o edifício encontra-se desocupado e fechado, necessitando de restauração integral. Nos últimos anos foram realizados serviços de limpeza e dedetização do imóvel, assim como colocação dos vidros faltantes, buscando conter a infestação por pombos e morcegos e assim frear a degradação da edificação. Porém, o agravamento da deterioração da estrutura do telhado e da cúpula evidenciou o risco iminente de colapso, fato que exigiu uma ação emergencial de escoramento e estabilização da estrutura realizada no final de 2021.

Proteção Legal

O atual reconhecimento Nacional de Pelotas como cidade histórica é fruto de sua longa trajetória na busca da preservação do Patrimônio Histórico e Cultural representativo de sua comunidade.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE CULTURA

A antiga filial do Banco do Brasil é um dos bens protegidos pelo Tombamento do Conjunto Histórico de Pelotas, realizado em 2018, pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN. A edificação esta inserida no Setor de Proteção da Pça Coronel Pedro Osório e recebeu o nível de preservação parcial, que resguarda a conservação das características arquitetônicas, artísticas e decorativas externas do imóvel - fachada e volumetria.

Também é integrante do patrimônio cultural do município, protegido pela Lei 4568/2000, sendo classificado como de nível 1, conforme Lei 5502-2008 - Plano Diretor de Pelotas.

Localização

O referido edifício está localizado junto à Praça Coronel Pedro Osório, na esquina da Praça Sete de Julho, núcleo do centro histórico, área de grande concentração de imóveis tombados e inventariados, em nível municipal, estadual e federal.

A inserção no centro cultural, comercial e financeiro da cidade torna a edificação um importante elemento estratégico na conformação urbana. A facilidade de acessos, as boas condições de infraestrutura, incluindo acessibilidade, são características da localidade.

Esta área, reconhecida como núcleo do Centro Histórico, vivenciou um processo de revitalização iniciado em 2002, a partir das ações do Programa Monumenta (2002-2013), do PAC Cidades Históricas, da Prefeitura de Pelotas e da iniciativa privada, quando recebeu importantes aportes financeiros públicos e privados aplicados na recuperação da grande maioria do acervo patrimonial, porém, não contemplando a antiga sede do Banco do Brasil, fato que o torna, atualmente, o bem que mais necessita de investimentos para sua recuperação.

Características construtivas

Dotado de volumetria característica do ecletismo historicista com linhas francesas, possui dois pavimentos, mezanino e mansarda, destacando-se na paisagem pela riqueza de seus elementos compositivos, principalmente pela cúpula, sacadas de púlpito, cimalha trabalhada e delicados arabescos, pilastras com capitéis coríntios e embasamento em pedra.

Com área de 1.572,74 m² apresenta as seguintes características construtivas: estrutura de concreto armado, paredes em alvenaria de tijolos maciços rebocados, cobertura metálica sobre estrutura de madeira, esquadrias de madeira com grades metálicas, pisos com diversos tipos de revestimentos como, assoalhos de madeira, tacos de madeira, pastilhas e ladrilho hidráulico.

A edificação encontra-se inserida em lote com área de aproximadamente 500 m² e apresenta pórtico, hall de entrada, mezanino, salas de escritórios, sala do cofre, depósitos, elevador, sanitários, cozinha, circulação, sacada e pátio interno.

3. FINALIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1 Objetivo Geral

3.1.1 Este **TERMO DE REFERÊNCIA** parte integrante do Edital, tem por objetivo:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE CULTURA

Contratação de empresa especializada para Elaboração do Projeto de Restauração da Cobertura do prédio histórico localizado à Pça Cel Pedro Osório, nº67, centro, Pelotas/RS, com área de projeção de 437,77 m².

A empresa contratada deverá ter em seu quadro técnico, no mínimo um profissional da área de restauração, o qual deve apresentar experiência comprovada em no mínimo 1 (um) projeto de restauração de coberturas com telhamento metálico em edificações reconhecidas como Patrimônio Histórico, o qual deverá ser assessorado por um profissional da área de engenharia.

Obs: ver pranchas em anexo com imagens e detalhamento gráfico do Prédio.

3.1.2 Todos os serviços deverão, necessariamente, obedecer às normas, especificações e procedimentos que orientam os processos de concepção, desenvolvimento, aprovação e avaliação de projetos, estudos, diagnósticos, relatórios e serviços, que se constituem em:

- Portaria Iphan nº420/10, de 22 de dezembro de 2010;
- Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- Todas as legislações de âmbito federal, estadual, e municipal vigente, incluindo-se as de caráter ambiental e de preservação e proteção cultural;
- Instrução Normativa nº 1, de 19 de janeiro de 2010;
- Decreto 7983 de 8/4/2013, referente às regras para elaboração de orçamentos de obras e serviços de engenharia;
- Acórdão 2369/2001 do TCU, referente à composição de BDI para obras e serviços de engenharia;
- Todas as normas e diretrizes para a elaboração de projetos de Restauração de bens Tombados e serem aprovados nos respectivos órgãos oficiais do serviço público;

Assim define-se como meta:

- Estabelecer a metodologia de planejamento gerencial das atividades de projeto, que se constitui nas etapas de **Anteprojeto, Projeto Executivo, Planilha Orçamentária, Memorial Descritivo e Cronograma físico-financeiro;**
- Fornecer as informações necessárias à elaboração dos projetos, bem como as diretrizes gerais a serem atendidas para o desenvolvimento dos Projetos;
- Estabelecer o nível de qualidade desejada dos serviços, com base nos elementos que constituem este Edital;
- Estabelecer os critérios para aprovação e medição para os serviços a serem desenvolvidos durante as etapas de cumprimento do contrato.

3.1.3 **Quanto às intervenções**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE CULTURA

- Deverão utilizar e respeitar as orientações e diretrizes das políticas públicas de preservação e proteção dos bens culturais brasileiros, os valores estéticos e culturais do bem, com o mínimo de interferência na sua autenticidade, nomeadamente a estética, histórica, de materiais e processos construtivos, e das características espaciais e ambientais envolventes;
- Os serviços propostos, bem como os materiais, equipamentos, métodos e técnicas de execução, deverão, tanto quanto possível, respeitar a originalidade do bem, recorrendo a processos e tecnologias disponíveis no mercado, tendo em consideração critérios de qualidade, durabilidade, conservação, funcionalidade, prazo de execução, economia e eficiência energética, consciência ambiental e condições constantes no presente Edital.

3.2 Âmbito de Especialização dos Serviços a Contratar

- Arquitetura e Engenharia Civil

3.3 Produtos a serem Fornecidos

Constituem produtos a serem fornecidos pela Contratada, os seguintes itens:

Produto 01 – Anteprojeto;

Produto 02 – Projeto Executivo;

Produto 03 – Orçamento e cronograma físico-financeiro.

3.4 Etapas de Execução do Projeto

Constituem etapas para a execução dos serviços a serem contratados no âmbito do presente Edital:

Etapas 01 – Entrega Produto 01, pela Contratada;

Etapas 02 – Análise e Aprovação - Produto 01, pelo Gestor do Contrato e IPHAN/RS;

Etapas 03 – Entrega do Produto 02, pela Contratada;

Etapas 04 – Análise e Aprovação - Produto 02, pelo Gestor do Contrato;

Etapas 05 – Entrega dos Produtos 02 e 03, pela Contratada;

Etapas 06 – Análise - Produtos 02/03, pelo Gestor do Contrato e IPHAN/RS,

Etapas 07 - Ajustes pela Contratada e Aprovação Final - Produtos 02/03, pelo Gestor do Contrato e IPHAN/RS

3.5 Cronograma de Execução

O prazo total de execução do Objeto de Licitação é de 150 (cento e cinquenta) dias corridos, a contar da data de expedição da Ordem de Serviço.

As etapas de execução dos produtos constantes do presente edital, e respectiva avaliação, aprovação e medição, não poderão ser alteradas no âmbito das propostas licitantes.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE CULTURA

Cronograma Físico Financeiro Básico

Etapas	Execução Física			Execução Financeira	
	Parcial (dias)		Acumulado (dias)	Parcial	Acumulado
	Avaliação prévia	Execução (dias)			
Etapa 01		30	30		
Etapa 02	10		40	20%	20%
Etapa 03		30	70		
Etapa 04	10		80	30%	50%
Etapa 05		30	110		
Etapa 06	10		120		
Etapa 07		30	150	50%	100%
Total	30	120			
Vigência do contrato		150			

4. CONDIÇÕES TÉCNICAS GERAIS DOS SERVIÇOS

4.1 Premissas e Recomendações para a Elaboração dos Projetos

4.1.1 Premissas

Os projetos deverão ser elaborados de acordo com este Termo de Referência e em conformidade com o Gestor do Contrato, respeitando os valores estéticos e culturais do Bem, e atendendo as **premissas relacionadas ao nível de preservação do bem** em questão. Sendo assim, de um modo geral, deve-se:

1. Garantir a autenticidade dos materiais o que implica na manutenção da maior quantidade possível de materiais originais, de modo a evitar falsificações de caráter artístico e histórico;
2. Para as intervenções internas poderão ser utilizados outros materiais, desde que compatíveis à função e desempenho com os existentes em suas características físicas, químicas e mecânicas e aspectos de cor e textura sem, no entanto, serem confundidos entre si;
3. Assim também, com a utilização de materiais reversíveis, que possam ser substituídos no futuro e no final de sua vida útil, sem danos ao Bem;
4. A autenticidade histórica permeia todos os aspectos associados ao Bem, não sendo permitida qualquer intervenção que possa alterar ou falsificar os valores históricos contidos nos materiais, técnicas construtivas, aspectos estéticos e espaciais externos;
5. A autenticidade estética corresponde ao respeito às ideias originais que orientaram a concepção inicial do Bem e das alterações introduzidas em todas as épocas, que agregando valores, resultam numa outra ambiência, também reconhecida pelos seus valores estéticos e históricos;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE CULTURA

6. Tão importante quanto à manutenção dos materiais e dos aspectos estéticos do Bem é a garantia da preservação da autenticidade dos processos construtivos e suas peculiaridades, evitando o uso de técnica que seja incompatível e descaracterize o sistema existente;
7. A preservação da autenticidade do espaço envolvente não implica no entendimento do Bem isoladamente e sim no contexto no qual está inserido, considerando os aspectos natural, histórico,
8. É fundamental o conhecimento dos documentos internacionais e dos princípios enunciados nas cartas patrimoniais para a elaboração de projetos de preservação.

Consideramos ainda importante, para a complementação e o melhor direcionamento deste trabalho, a consulta aos Cadernos Técnicos do Programa Monumenta/Unesco/IPHAN/MinC e as Recomendações para Análise, Conservação e Restauração Estrutural do Patrimônio Arquitetônico (ICOMOS).

4.1.2 Recomendações para Especificações Técnicas

A escolha da alternativa de intervenção e a seleção das técnicas e materiais que serão utilizados determinarão o grau de qualidade do projeto e da obra. Apresentam-se, a seguir, algumas recomendações:

Os serviços, materiais e técnicas especificados devem garantir adequação e compatibilidade entre si com a edificação objeto da intervenção, porém mantendo as características de suas contemporaneidades. Deve ser evitada a especificação de materiais com resistência mecânica e módulo de elasticidade muito diferentes dos tradicionais existentes na edificação.

Deverão ser considerados o desempenho dos materiais, serviços e equipamentos frente às solicitações de uso ao longo do tempo, relativo às cargas, pressão, temperatura, umidade, poluição, etc. Deve ser evitada a especificação de materiais com vida útil reduzida.

A especificação e a execução deverão seguir as disposições das normas técnicas (ABNT) relativas a materiais e serviços, incluindo-se as normas de higiene e segurança do trabalho. Devem ser evitadas soluções inéditas sem estudos comparativos detalhados e na medida do possível serem estas reversíveis.

4.2 Orçamento previsto

O custo orçado é resulta da tomada de Preços de Mercado praticados por Empresas capacitadas, conforme exigências legais.

5. CONDIÇÕES TÉCNICAS ESPECÍFICAS DOS SERVIÇOS

5.1 Produto 01 – ANTEPROJETO

Disposições Gerais



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE CULTURA

Consiste no lançamento da proposta de restauração, descrevendo conceitual e graficamente as escolhas das alternativas para as intervenções que deverão contemplar soluções técnicas viáveis, baseadas nos preceitos que fundamentam a preservação de bens culturais.

Deverá conter:

- Levantamento e diagnóstico das patologias;
- Lançamentos das intervenções arquitetônicas voltadas à restauração;
- Lançamentos dos Projetos Complementares: Estrutural; Elétrico e Climatização, incluindo apenas a distribuição de tubulações e pontos; Drenagem Pluvial; Orçamento e Memorial Descritivo;
- Consulta prévia aos órgãos de proteção do patrimônio e demais órgãos fiscalizadores, comprovada mediante Parecer.

5.1.1. Memorial Descritivo

Deverá conter a justificativa da proposta adotada e sua coerência, apresentando as soluções técnicas de forma específica e justificada para as alternativas propostas, definições preliminares de materiais e serviços.

Deve conter a definição daquilo que se pretende fazer e das razões pelas quais se optou por determinadas soluções. Deve ser apresentado em textos no formato A4.

5.1.2. Peças Gráficas

Nesta etapa do **Projeto** as peças gráficas deverão contemplar o **levantamento e diagnóstico das patologias, assim como as propostas de intervenções relativas ao projeto arquitetônico e complementares**. O material a ser apresentado deverá expressar graficamente em plantas, cortes e fachadas, com representação de desenhos e imagens, as informações necessárias ao perfeito entendimento do lançamento das propostas de intervenções. Tratando-se de Anteprojeto, poderão ser apresentados em caderno formato A3.

5.2 – Produto 2 – PROJETO EXECUTIVO

Disposições Gerais

Consiste no desenvolvimento e detalhamento das informações prestadas na etapa anterior, revisadas, complementadas, acrescidas de todos os detalhes construtivos e de produção, com indicações necessárias à perfeita compreensão dos serviços, técnicas e materiais a serem empregados, **com vistas à execução, definição de orçamento e fixação de prazo**, relativo ao **Projeto de Restauração da Cobertura** definidos neste Termo de Referência.

Deverá conter:

- Projeto Arquitetônico de Restauração
- Projetos Complementares – estrutural / elétrico / climatização / drenagem pluvial
- Planilha Orçamentária
- Memoraial Descritivo



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE CULTURA

5.2.1. Memorial Descritivo

Apresentação finalizada do documento com a descrição completa de todas intervenções prevista no projeto, revisadas e acrescidas de soluções adotadas nos detalhamentos. Abordagem explicativa de todos os elementos necessários para a perfeita execução dos serviços.

5.2.2 Especificação de Materiais e Serviços

Descrição pormenorizada das intervenções e produtos propostos, incluindo materiais e técnicas necessárias a perfeita execução de todos os serviços relativos ao projeto de restauração, a ser contratado.

5.2.3 Peças Gráficas

As representações gráficas deverão seguir as Normas Técnicas e fazer uso de recursos tecnológicos que facilitem sua perfeita compreensão.

No que se refere às intervenções civis, deverão atender a NBR6492 – representação de projetos de arquitetura. Utilizar software com leitura em AUTOCAD, específico para projetos de arquitetura e engenharia para impressão em papel sulfite em formatos padronizados, de acordo com a escala adotada, 1:50 preferencialmente ou, excepcionalmente 1:100.

Obs. Todas as intervenções deverão ser demarcadas com clareza nas plantas apresentadas, por meio de hachura ou cor identificada por legenda.

5.3 – Produto 3 – ORÇAMENTO E CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

5.3.1. Planilha Orçamentária

O orçamento deverá ser elaborado de forma global em planilha com todos os itens dos serviços previstos nos projetos, os respectivos quantitativos e preços, planilha com a composição de preços unitários, composição de BDI - Benefícios de Despesas Indiretas. Seguir Decreto nº 7.983 de 8 de abril de 2013 e Acórdão 2369/2001 do TCU.

6. FORMA DE APRESENTAÇÃO

Os projetos deverão ser elaborados e apresentados com a utilização da melhor técnica e precisão necessárias para a compreensão clara e total das intervenções e produtos propostos.

Os produtos a serem elaborados deverão, necessariamente, ser apresentados na forma de:

- Textos, como relatórios, memoriais, especificações e outros;
- Representações gráficas.

6.1. Textos

Deverão ser apresentados em papel no formato A4(210 x 297)mm, encadernados, com folha de rosto contendo:

- Identificação do projeto;
- Local e endereço da proposta;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE CULTURA

Nome do autor / equipe do projeto;
Assinatura dos autores;
Data da elaboração do projeto.

6.2. Peças Gráficas

6.2.1. Especificações e Formato

Os projetos deverão ser apresentados impressos, preferencialmente em papel sulfite, em folhas de mesmas dimensões, nos seguintes formatos:

- A₄ = 210 x 297mm
- A₃ = 297 x 420mm
- A₂ = 420 x 594mm
- A₁ = 594 x 841mm
- A₀ = 841 x 1189mm

6.2.2. Selos (carimbos)

Todas as pranchas deverão ser identificadas por meio de selos (carimbos), no canto inferior direito, seguindo o modelo previamente aprovado pela Prefeitura Municipal em duas versões, uma para apresentação dos projetos de aprovação e outra para os projetos apresentados em formato A4, executivos ou detalhados após aprovação.

6.2.3. Normatização, Escalas e Convenções

Os desenhos deverão ser produzidos por meio digitais, de acordo com a NBR6492 – representação de projetos de arquitetura. Utilizar software com leitura em AUTOCAD, específico para projetos de arquitetura e engenharia para impressão em papel sulfite nos formatos A1 e A0, de acordo com a escala adotada, 1:50 preferencialmente ou, excepcionalmente 1:100. Todas as convenções deverão estar claramente indicadas nas pranchas. Todos os desenhos deverão estar cotados, com indicação das escalas numérica e gráfica.

7. AUTORIA E RESPONSABILIDADE DA CONTRATADA

7.1 Responsabilidade técnica

A verificação da responsabilidade técnica será orientada pelo Art. 5º da Lei nº 5.194/1966.

Para efeitos de registro do vínculo entre os Autores do projeto técnico e a Contratante, deverá ser providenciado o Registro de Responsabilidade Técnica – RRT para Arquitetos e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART para engenheiros, relativo aos projetos desenvolvidos, bem como a assinatura dos responsáveis em todos os documentos fornecidos no âmbito dos produtos contratados.

Os orçamentos deverão ser elaborados por profissional de nível superior com registro no CREA ou CAU.

7.2 Responsabilidade pela qualidade do produto



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DE CULTURA

Os autores dos projetos técnicos, estudos e relatórios, no âmbito do presente procedimento licitatório, devem fornecer um produto de qualidade e que atenda aos requisitos da Lei das Licitações. Caso contrário, o projeto não será aceito pelo representante da Administração e as correções necessárias deverão ser efetuadas sem ônus para o órgão contratante.

8. GESTÃO DO CONTRATO E APROVAÇÕES

O desenvolvimento dos serviços objeto de contratação deste Edital serão acompanhados por representantes da Contratante sob a coordenação do Gestor do Contrato.

Constituem atribuições do **Gestor do Contrato**, e/ou seus representantes expressamente nomeados, quanto à **gestão do desenvolvimento** dos serviços e projetos;

- Estabelecer com a Contratada, canais privilegiados de comunicação que possibilitem, em tempo útil, o atendimento das demandas e prestação de esclarecimentos;
- Solicitar, oportunamente, junto da contratada a situação de desenvolvimento dos serviços contratados;
- Promover reuniões, por solicitação de qualquer das partes, para discussão de assuntos pertinentes, relativos ao serviço contratado;
- Proceder a aprovação dos serviços contratados apontando eventuais correções até seu aceite definitivo.

9. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

- Dúvidas e esclarecimentos deverão ser dirigidas por escrito para os seguintes endereços eletrônicos:
- liciane_machado@hotmail.com / laurazambrano2001@yahoo.com.br

Liciane Almeida
Arquiteta e Urbanista – CAU 25007-4

Laura Zambrano
Arquiteta e Urbanista – CAU 27998-6