

ANEXO XIII
PROPOSTA COMERCIAL

CONVITE 14659/2025

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO EM BIM, COM ENTREGÁVEIS EM BIM, DE ARQUITETURA E COMPLEMENTARES PARA A NOVA UNIDADE DO SENAC FREGUESIA DO Ó

CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL

Licitante:	GRUPOSP ARQUITETOS LTDA
CNPJ	04.225.734/0001-20
Endereço	Rua General Jardim, 645, CJ 11
	CEP: 01223-011
	Telefone: (11) 3214 5577
	gruposp@gruposp.arq.br

CONVITE 14659/2025

Apresentamos proposta comercial e cronograma para desenvolvimento de **PROJETO DE ARQUITETURA E COMPLEMENTARES PARA A NOVA UNIDADE DO SENAC FREGUESIA DO Ó**, de acordo com os prazos e as especificações constantes do Edital.

São Paulo, 24 de setembro de 2025



Alvaro Luis Puntóni
Sócio-diretor da **GRUPOSP ARQUITETOS LTDA**



PROPOSTA COMERCIAL**1. OBJETO**

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO EM BIM, COM ENTREGÁVEIS EM BIM, DE ARQUITETURA E COMPLEMENTARES PARA A NOVA UNIDADE DO SENAC FREGUESIA DO Ó.

2. ESCOPO

O Projeto Executivo de Arquitetura e Complementares em BIM, o Gerenciamento dos Projetos Complementares e Consultorias Técnicas, assim como sua Compatibilização, com entregáveis em BIM serão desenvolvidos em um terreno de 2.709,81 m², compreendendo área total estimada de projeto de 8.998,91 m², sendo 6.516,90 m² de área coberta, e 2.482,01 m² de área descoberta.

O Projeto de Arquitetura será dividido em 05 fases, a saber:

- Estudo Preliminar;
- Anteprojeto;
- Projeto Legal;
- Projeto Básico;
- Projeto Executivo e Memorial Descritivo.

3. ESTUDO PRELIMINAR

Constitui a configuração inicial da solução arquitetônica proposta (PARTIDO ARQUITETÔNICO), elaborada a partir do Programa de Necessidades fornecido pelo SENAC e da análise e avaliação de todas as informações necessárias, a saber: Informações Legais sobre o Terreno, Levantamento Cadastral e Planialtimétrico (fornecido em sistema informatizado - AutoCAD), Dados Climáticos e Ambientais, Levantamento da Legislação Arquitetônica e Urbanística vigente e Estudo de Viabilidade.

Os produtos desta fase são:

- Conceituação do Partido Arquitetônico;
- Definição de acessos e fluxograma;
- Estudo de volumetria;
- Planta de implantação, em escala conveniente;
- Plantas de todos os pavimentos, em escala conveniente;
- Cortes esquemáticos, em número e escala convenientes para a compreensão do projeto;
- Croquis e perspectivas, em número e escalas convenientes;
- Modelos em extensão .IFC em formato 2x3 ou superior;

4. ANTEPROJETO

O Anteprojeto é o resultado da solução arquitetônica proposta, desenvolvido a partir das considerações levantadas na aprovação, por parte do SENAC, do Estudo Preliminar.

Os produtos desta fase são:

- Planta de implantação, em escala conveniente;
- Plantas de arquitetura de todos os pavimentos, em escala conveniente;
- Plantas de *layout* interno de todos os pavimentos, em escala conveniente;
- Planta de cobertura, em escala conveniente;
- Cortes em número e escala convenientes para a compreensão do projeto;
- Elevações de todas as fachadas em escala conveniente;
- Definição preliminar de acabamentos;

AM 2

- Detalhes construtivos, conforme a necessidade, em escala conveniente;
- Modelos em extensão .IFC em formato 2x3 ou superior

O Anteprojeto levará em conta os aspectos Tecnológicos (sistemas construtivos e características dos materiais), de Conforto Ambiental e Eficiência Energética e Econômicos (relação entre custo, benefício e durabilidade).

Esta fase fornecerá o conjunto de informações técnicas do Projeto Arquitetônico necessário para o início dos Projetos Complementares e eventuais Consultorias Técnicas.

A partir da aprovação desta etapa, o Arquiteto realizará uma reunião de apresentação do projeto, junto com a equipe do SENAC e com os profissionais responsáveis pelos Projetos Complementares e Consultorias, para que se dê início a estes trabalhos.

5. PROJETO LEGAL

O Arquiteto será responsável pelo desenvolvimento do Projeto Legal e pelo acompanhamento de seu processo de análise junto à Prefeitura do Município até a sua aprovação.

Esta etapa será iniciada após a aprovação, por parte do SENAC, do Anteprojeto. Atenderá todas as requisições solicitadas

6. PROJETO BÁSICO

Desenvolvimento mais aprofundado do Anteprojeto, incorporando e compatibilizando os Projetos Complementares em fase de pré-dimensionamento. Trata-se da configuração física definitiva e precisa do empreendimento, contendo as soluções técnicas construtivas já amadurecidas.

Os produtos desta fase são:

- Planta de implantação, em escala conveniente;
- Plantas de arquitetura de todos os pavimentos, em escala 1:50;
- Plantas de layout interno de todos os pavimentos, em escala 1:50;
- Planta de cobertura, em escala 1:50;
- Cortes, em escala 1:50;
- Elevações de todas as fachadas em escala conveniente, com indicação de elementos de fachada;
- Mapa de esquadrias, em escala conveniente;
- Ampliação de áreas molhadas e ambientes específicos, em escala 1:25;
- Plantas de forro de todos os pavimentos, em escala 1:50;
- Indicação dos acabamentos;
- Modelos em extensão .IFC;
- Planilha de quantitativos de todas as disciplinas em BIM e não em BIM

7. PROJETO EXECUTIVO E MEMORIAL DESCRITIVO

Detalhamento final do projeto, composto pelo conjunto de todos os documentos necessários para a precisa execução técnica do empreendimento, incorporadas as versões finais dos Projetos Complementares.

São produtos desta fase:

- Índice de folhas entregues, contendo nomenclatura e descrição, atualizado a cada revisão.
- Planta de implantação em escala conveniente;
- Planta da área externa, com indicação de mobiliário externo, em escala conveniente;

3

- Plantas de arquitetura de todos os pavimentos, em escala 1:50;
- Plantas de *layout* interno de todos os pavimentos, em escala 1:50, contendo especificação do mobiliário, de acordo com as normas de ergonomia e o padrão SENAC;
- Planta de cobertura, em escala 1:50;
- Cortes, em escala 1:50;
- Elevações de todas as fachadas, em escala conveniente (1:50 ou 1:100), com indicação de elementos de fachada;
- Mapa de esquadrias, em escala conveniente;
- Ampliação de áreas molhadas e laboratórios com as suas respectivas elevações, em escala 1:25;
- Plantas de forro de todos os pavimentos, em escala 1:50;
- Detalhamento Construtivo, em escala conveniente (inclusive Marcenaria).
- Planta de calçadas, em escala apropriada;
- Memorial Descritivo, contendo todas as especificações de projeto e demais informações que se façam necessárias, lista de materiais e fornecedores (mínimo de 2 (dois)) sugeridos. A indicação de Marca/Fornecedor Único deverá ser justificada.
- Maquete eletrônica – número de imagens suficientes para a boa compreensão do projeto;
- Memorial Descritivo, contendo todas as especificações de projeto e demais informações que se façam necessárias, lista de materiais e fornecedores (mínimo de 2 (dois)) sugeridos. A indicação de Marca/Fornecedor Único deverá ser justificada;
- Planilha de quantidades todas as informações necessárias para orçamentação da obra;
- Maquete eletrônica – número de imagens suficientes para a boa compreensão do projeto;
- Modelos de todas as disciplinas contratadas em BIM, em extensão .IFC.

Caso seja contratada pelo SENAC a execução de Maquete Física, o Arquiteto será responsável pela coordenação desse serviço, fornecendo as informações necessárias para sua execução.

8. PROJETOS COMPLEMENTARES

Os Projetos de Todas as Especialidades Complementares serão divididos em 05 fases, sendo que em todas as entregas, as disciplinas complementares deverão obrigatoriamente ser entregues em BIM, a saber:

- Estudo Preliminar;
- Anteprojeto;
- Projeto Legal – Aprovação junto às concessionárias e/ou Órgãos Legais de suas respectivas áreas (elaboração e acompanhamento do mesmo até a aprovação) quando necessário aprovar o complementar em seu respectivo órgão;
- Projeto Básico, planilha de quantidades e orçamento;
- Projeto Executivo, Memorial Descritivo, Planilha de Quantidades e Orçamento.

9. ATIVIDADES COMPLEMENTARES - ACOMPANHAMENTO TÉCNICO

Visitas técnicas à obra poderão ser realizadas através de agendamento prévio e por solicitação do SENAC. Serão cobradas separadamente, de acordo com o número de horas técnicas envolvidas.

10. HONORÁRIOS

10.1 Honorários de Elaboração de Projeto em BIM, com entregáveis em BIM, de Arquitetura e Complementares para a nova Unidade do Senac Freguesia do Ó
Propomos executar, sob nossa integral responsabilidade, os serviços correspondentes ao OBJETO desta proposta e

am



detalhados em seu ESCOPO, de acordo com os prazos e as especificações constantes deste Edital e seus anexos, pelo valor de **R\$ 2.430.263,48 (Dois milhões, quatrocentos e trinta mil, duzentos e sessenta e tres reais e quarenta e oito centavos)**, incluindo todos os encargos sociais, operacionais e tributos devidos.

Os honorários referentes ao desenvolvimento do Projeto de Arquitetura e todos os complementares ora propostos são calculados adotando-se os seguintes valores: área estimada construída coberta $A_c = 6.516,00 \text{ m}^2$ e respectivo valor de projeto por m^2 de R\$ 356,78/ m^2 , acrescidos de área estimada construída descoberta $A_d = 2.482,00 \text{ m}^2$ ao valor de projeto de R\$ 42,50/ m^2 . Esses valores serão a base de cálculo para reajustes de honorários decorrentes de eventuais alterações de área necessárias para ajuste do Programa Arquitetônico, que deverão ser aprovadas pelo SENAC.

Os honorários serão divididos de acordo com as etapas de projeto e recebidos após a sua aprovação por parte do SENAC, conforme segue:

- Estudo Preliminar – 10%;
- Estudo Preliminar Arquitetura + Complementares compatibilizados – 10%;
- Anteprojeto – 20%;
- Projeto Legal – 10%, sendo divididos da seguinte forma:
 - Abertura do processo de aprovação junto à Prefeitura do Município – 5%
 - Aprovação do Projeto Legal – 5%;
- Projeto Básico – 20%;
- Projeto Executivo e Memorial Descritivo – 20%, após aprovação pelo SENAC do valor total do Contrato;
- Entrega final do Projeto Executivo e Complementares Compatibilizados – 10%.

10.2 Honorários referentes a Acompanhamento Técnico

Visitas técnicas a obras serão cobradas segundo a tabela abaixo:

PROFISSIONAL	VALOR DA HORA TÉCNICA [R\$]
Arquiteto Diretor	500,00
Arquiteto Coord. de Projeto	350,00
Arquiteto Sênior	250,00
Arquiteto Junior	200,00

Despesas de transporte e estadia serão reembolsadas pelo SENAC, mediante sua aprovação prévia e conforme tabela padrão do próprio SENAC.

10.3 Honorários referentes a solicitações de Alterações de Projeto, solicitadas pelo SENAC, após etapa aprovada.

Alterações de projeto solicitadas pelo SENAC após etapa aprovada serão cobradas por m^2 de área projetada alterada, ficando estipulados os valores conforme item 9.1.

Revisões decorrentes de falhas projetuais serão efetuadas sem cobrança adicional.

11. PRAZOS

O prazo para o desenvolvimento integral do Projeto de Arquitetura e dos Projetos Complementares será de 06 (seis) meses, contados a partir da assinatura do Contrato.

As entregas parciais do projeto de Arquitetura seguirão o Cronograma, conforme anexo XII do edital.

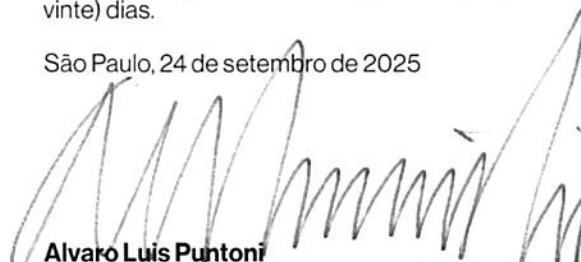
- Os prazos referentes a cada entrega de etapa serão contados a partir da aprovação formal, pelo SENAC, da etapa anterior.
- Deve ser considerado no prazo de 180 dias o tempo de análise do projeto por parte do Senac e atendimento de possíveis comentários em cada etapa.

12. INFORMAÇÕES GERAIS

- Todas as etapas deverão ser aprovadas pelo SENAC. Somente depois da aprovação da etapa anterior, uma nova etapa se iniciará.
- O projeto será entregue nos formatos digitais (nativo original, IFC e PDF) e também impresso e dobrado, em cada fase de entrega e na fase do projeto executivo, deverão ser entregues também os arquivos DWG e CTB dos respectivos PDFs.
- Deverá ser entregue o arquivo aberto (arquivo nativo) contendo as bibliotecas (caixilhos, portas, luminárias, mobiliários, etc) com o projeto original em todas as etapas.
- Os projetos de arquitetura e complementares deverão ser entregues e compatibilizados em sistema BIM em nuvem.
- Os Projetos Complementares deverão ser compostos por: Terraplenagem, Fundações, Estruturas; Alvenaria, Acústica e Esquadrias, Impermeabilização; Instalações Hidráulicas e Sanitárias; Instalações Elétricas, Iluminação Cênica, Condicionamento de Ar, Ventilação e Exaustão Mecânica; Luminotécnica; Telefonia, Lógica, Áudio, Vídeo e Multimídia; Automação Predial; Detecção e Combate a Incêndio; Segurança Predial e Controle de Fluxos (veículos, pessoas e equipamentos), Proteção contra Descargas Atmosféricas; Acessibilidade; Comunicação Visual e Tátil, Paisagismo e Irrigação; Drenagem; Pavimentação; Equipamentos Mecânicos (transporte vertical); Cozinha Industrial, Câmaras Frigoríficas, Levantamento de quantidades e Orçamento-Base com todas as composições de preços e curva ABC de insumos, entre outros que se fizerem necessários. Fazem parte das Consultorias Técnicas as disciplinas de: Conforto Ambiental (térmico, luminoso e acústico), Eficiência Energética e outras que se fizerem necessárias.
- Taxas e emolumentos para aprovação de Projetos Legais serão pagos pelo SENAC.

Declaramos que a validade da presente proposta é de 120 (cento e vinte) dias.

São Paulo, 24 de setembro de 2025



Alvaro Luis Puntoni
Sócio-diretor da **GRUPOSP ARQUITETOS LTDA**



ANEXO XII | CRONOGRAMA GERAL DE PROJETO DE ARQUITETURA E COMPLEMENTARES

obra: SENAC NAÇÕES UNIDAS

data: 24.09.2025

local: Unidade Freguesia do Ó

empresa:

GRUPOSP Arquitetos LTDA

São Paulo, SP

Alvaro Puntoni

FASES DE PROJETO		jan/26				fev/26				mar/26				abr/26				mai/26				jun/26				
		5	12	19	26	2	9	16	23	2	9	16	23	30	6	13	20	27	4	11	18	25	1	8	15	22
1	ESTUDO PRELIMINAR																									
	análise / aprovação SENAC																									
2	ANTEPROJETO																									
	análise / aprovação SENAC																									
3	PROJETO LEGAL (preparo de documentos e entrada do processo junto à Prefeitura do Município)																									
	análise / aprovação órgão competentes																									
4	PROJETO BÁSICO																									
	análise / aprovação SENAC																									
5	PROJETO EXECUTIVO MEMORIAL																									

TERMO DE ENCERRAMENTO

Este envelope contém 8 folhas numeradas de n. 1 a 8 e servirá para
CONVITE 14659/2025 | OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA
ESPECIALIZADA PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO EM BIM,
COM ENTREGÁVEIS EM BIM, DE ARQUITETURA E
COMPLEMENTARES PARA A NOVA UNIDADE DO SENAC
FREGUESIA DO Ó

São Paulo, 24 de julho de 2025



Alvaro Luis Puntoni
Sócio-diretor da **GRUPOSP ARQUITETOS LTDA**

