

**PROCESSO SELETIVO SIMPLIFICADO PARA CONTRATAÇÃO DE
FORNECEDOR EDITAL Nº 01/2025 DE CONTRATAÇÃO DE EMPRESA
PARA EXECUÇÃO DOS PROJETOS DO NOVO PARQUE TECNOLÓGICO**

O Diretor Presidente da Fundação Delfim Mendes Silveira, Prof. César Dalmolin Bergoli, no uso de suas atribuições estatutárias, torna pública a abertura de inscrições para o Processo Seletivo Simplificado para contratação de Fornecedor de Serviços nos termos da Lei 8.958/1994, com vistas à melhor gestão de execução do Projeto “CV 01.23.0646.00 FINEP PARQUE TECNOLÓGICO”.

1. OBJETO

O presente edital tem por objetivo a contratação de empresa especializada para execução da obra do Novo Pelotas Parque Tecnológico (TECNOSUL) - Hub da Saúde e Biotecnologia, localizado na Rua Giuseppe Mattea nº 420, Bairro Fragata, Distrito Industrial, Pelotas/RS, conforme projetos executivos e memorial descritivo anexo, no regime de empreitada por preço global (“turn key”):

- a) Infraestrutura: A edificação possui fundações e o conjunto de pilares, vigas em concreto armado, e lajes pré-moldadas protendidas já construído. A obra será continuada com a execução da capa de compressão das lajes e posterior construção das alvenarias de fechamento com tijolos furados sem função estrutural e demais divisórias internas de gesso acartonado. Execução de todas as áreas conforme especificações de pisos, paredes, forros e esquadrias do memorial descritivo. Instalação de esquadrias externas e internas.
- b) Instalações: As instalações de rede de água e elétrica estarão embutidas no sistema construtivo, paredes de alvenaria e de gesso. Instalações futuras devem ser executadas aparentes, externas as paredes, sem rasgos e furos.

- Hidrossanitárias: instalação de redes de água fria e esgoto.
 - Elétricas e lógicas: infraestrutura e instalações conforme projeto.
 - Climatização: fornecimento de infra seca, redes e instalação de equipamentos em ambientes determinados.
 - PPCI: instalação de sistemas de prevenção e combate a incêndio.
 - Central de resíduos: execução de sala para resíduos no 2º pavimento e instalação de monta-carga.
- c) Pavimentação externa | estacionamento: A edificação será dotada de área para estacionamento descoberto para automóveis, motos e bicicletas e acessos de pedestres com pavimentação adequada. Demais áreas ao redor da edificação não pavimentadas serão ambientadas com paisagismo conforme projeto específico.
- d) Equipamentos: Instalação de 2 elevadores de passageiros e 1 monta-carga. Instalação de equipamentos para cozinha, banheiros e áreas técnicas.
- e) Testes, comissionamento e entrega: Realização de testes rigorosos em todos os sistemas instalados para garantir pleno funcionamento e eficiência operacional antes da entrega.
- f) Comissionamento: Verificação final e certificação de que todas as instalações e sistemas estão em conformidade com as especificações do projeto.
- g) Coordenação e Supervisão: Gestão abrangente do projeto, assegurando o cumprimento dos prazos, qualidade, e custos planejados.

- h) Relatórios e Acompanhamento: Elaboração de relatórios detalhados sobre o progresso da obra, fornecendo atualizações contínuas e abordando quaisquer desafios emergentes.
- i) Integra a esse Edital com o Anexo 1, o memorial descritivo e todos os projetos executivos para orçamento e execução.

Integra a esse Edital planilha com quantitativos macros e totalmente orientativa, devendo a empresa complementar sua planilha de preços unitários.

A obra deverá ser entregue completamente limpa, com revestimentos, vidros e peitoris isentos de respingos. As instalações deverão ser ligadas definitivamente à rede pública existente, sendo entregues devidamente testadas e em perfeito estado de funcionamento. A obra deverá oferecer total condição de habitabilidade, comprovada com a expedição do “Habite-se” pela Prefeitura Municipal. A construtora se reserva o direito de usar materiais similares, em função da disponibilidade dos materiais no mercado no momento da aquisição, das oportunidades de comercialização dos mesmos ou da melhor adequação ao projeto, mantendo-se de acordo com as normas de desempenho pertinentes aos ambientes específicos e aprovação prévia dos órgãos competentes.

Projetos em anexo:

- Estrutural de Concreto
- Estrutural Metálico
- Elétrico, Lógica e SPDA
- Hidrossanitário
- Preventivo Proteção e Combate a Incêndio
- Ar-Condicionado e Ventilação
- Acústico
- Gases Especiais
- Comunicação Visual
- Paisagismo
- Projeto de Fundações.

- Projeto de Segurança do Trabalho.

<https://www.dropbox.com/scl/fo/p8pt6fypedza2e93ed952/ABlq6VKYGAEmEGlgFH-cYho?rlkey=g194unvosl7nd0i5nr234peen&st=ug875v2x&dl=0>

Senha: hub74107

2. AVALIAÇÃO PERIÓDICA DO PROGRESSO DAS OBRAS E PRAZO DE ENTREGA:

Durante o período de realização das obras, com duração prevista de 15 meses, a Fundação Delfim Mendes Silveira, podendo ser acompanhada por outras empresas, irá realizar a fiscalização dos serviços contratados, inclusive com solicitação de reuniões periódicas com a empresa contratada. O objetivo dessas reuniões será avaliar o avanço e a qualidade da execução, garantindo que atendam aos requisitos estabelecidos no presente edital.

- a) **Reuniões Periódicas:** A Fundação Delfim Mendes Silveira tem o direito de convocar reuniões periódicas, em intervalos a serem definidos de comum acordo entre as partes, para avaliação do progresso das obras. As reuniões serão agendadas com antecedência e deverão ser realizadas de forma presencial ou virtual, conforme acordado pelas partes.
- b) **Participação Obrigatória:** A empresa contratada deverá participar obrigatoriamente das reuniões convocadas pela Fundação Delfim Mendes Silveira. Será obrigatória a presença de representantes da empresa contratada, devidamente capacitados e autorizados a prestar esclarecimentos sobre o andamento e a qualidade dos serviços, etapas e materiais.
- c) **Avaliação do Avanço e Qualidade dos Projetos:** Durante as reuniões, serão discutidos o andamento dos trabalhos, eventuais dificuldades encontradas, prazos, conformidade com os requisitos técnicos estabelecidos e a qualidade dos serviços e produtos. A Fundação Delfim

- d) Mendes Silveira poderá solicitar esclarecimentos, correções ou ajustes, conforme necessário, visando garantir a adequação e a excelência.
- e) Registro de Decisões: As deliberações e decisões tomadas durante as reuniões serão registradas em ata, que será assinada pelos representantes das partes presentes. A ata servirá como documento oficial para registro das discussões e das medidas acordadas para o acompanhamento e a fiscalização do desenvolvimento dos projetos.
- f) Cumprimento das Determinações: A empresa contratada para a execução da obra no regime *Turn Key* compromete-se a acatar as determinações e recomendações resultantes das reuniões periódicas realizadas pela Fundação Delfim Mendes Silveira, visando assegurar o cumprimento dos prazos e a qualidade dos serviços e materiais entregues.
- g) Sanções por Descumprimento: O descumprimento das obrigações estabelecidas neste item do edital poderá acarretar a aplicação de penalidades previstas no contrato, conforme legislação pertinente.

Este item do edital tem como objetivo garantir a transparência, a eficiência e a qualidade da execução da obra, por meio da realização de reuniões periódicas de avaliação do progresso e da qualidade dos mesmos.

3. DA SUB-CONTRATAÇÃO:

3.1 A subcontratação parcial do objeto é permitida, obedecendo a regra de no máximo 80% de faturamento direto dos materiais e serviços.

- Para cada ordem de compra/serviço faturado direto deverá ser apresentando 3 orçamentos dentro dos procedimentos da Fundação Delfim Mendes Silveira;

- A responsabilidade dos quantitativos de material será totalmente da empresa contratada, não sendo permitido pleitos por alteração de quantitativo;
- A responsabilidade pelos serviços subcontratados e faturados direto será de toda e inteira responsabilidade da CONTRATADA.

3.3 A subcontratação deverá ser previamente autorizada pela CONTRATANTE, que verificará, quanto à empresa subcontratada, o atendimento a todas as condições de habilitação constantes do edital, especialmente quanto à regularidade jurídica, idoneidade fiscal, qualificação técnica e qualificação econômico-financeira, devendo atender também as seguintes exigências:

3.3.1 Os serviços especializados a cargo de diferentes firmas subcontratadas serão coordenados pela CONTRATADA de modo a proporcionar o andamento harmonioso, em seu conjunto, permanecendo sob sua inteira responsabilidade o cumprimento das obrigações contratuais;

3.3.2 Subcontratação de partes do objeto não liberarão a CONTRATADA de quaisquer responsabilidades legais e contratuais;

3.3.3 Responderá a CONTRATADA integralmente pelos serviços que subcontratou.

3.4 A empresa a ser contratada deverá cumprir os prazos, os requisitos mínimos, as especificações técnicas e os parâmetros de qualidade e eficiência constantes deste Edital e seus anexos, do Contrato, e ainda deverá atender toda e qualquer norma Federal, Estadual e Municipal necessárias ao cumprimento do objeto licitado, incluindo-se, quando houver, as recomendações e determinações dos Órgãos de Defesa do Meio Ambiente.

3.5 Além das especificações técnicas expressas nos documentos técnicos de engenharia que integram este Edital, a correta e execução da obra e serviços deverão também ser observadas as especificações e normas técnicas da ABNT

– Associação Brasileira de Normas Técnicas, do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, e do CAU/BR – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil, sem prejuízo de quaisquer outras legalmente incidentais ao caso.

3.6 Todos os investimentos necessários ao cumprimento do contrato correrão por conta do Licitante vencedor, o qual deverá ainda fornecer ou disponibilizar todos os equipamentos e insumos requeridos à execução da obra e serviços objeto desta licitação.

3.7 O profissional indicado como responsável técnico deverá estar permanentemente na obra, e toda mão-de-obra deverá possuir habilidade para executar os serviços atribuídos.

3.8 Todos os prazos de execução da obra e serviços serão contados em dias corridos, salvo indicação expressa em contrário.

3.9 Não será exigida a visita técnica ao local da obra, entretanto é recomendável conhecer o local para se tomar conhecimento das dificuldades, esforços e investimentos necessários a execução do objeto, cujas dificuldades futuramente encontradas não poderão ser alegadas para a inexecução contratual, pedidos de aditivos ou qualquer outra modificação de valor ou adequação do objeto a ser construído.

3.9.1 Não realizado questionamentos a Contratante não poderá alegar, a posteriori, desconhecimento de qualquer fato relativo à obra ou a seus documentos técnicos.

4. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

4.1 Poderão se tornar aptos a apresentação de propostas comerciais todos os interessados que comprovem habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, qualificação técnica e econômico-financeira e patrimônio líquido

mínimo, conforme exigido neste Edital; como também estejam em condições de atender a todas as exigências aplicáveis ao caso. As empresas interessadas deverão apresentar os seguintes documentos:

- a) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- b) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova da diretoria em exercício;
- c) Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- d) Prova de regularidade fiscal perante a Receita Federal do Brasil e a Fazenda Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante;
- e) Prova de regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- f) Prova de regularidade perante o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS);
- g) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).
- h) Certidão de falência e concordata
- i) Registro ou inscrição da empresa proponente e do responsável(is) técnico(s) pelos serviços no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU da região a que estiverem vinculados. No caso de a empresa licitante ou o responsável técnico não serem registrados ou inscritos no CREA/CAU do Estado do Rio Grande do Sul, deverão ser providenciados os respectivos vistos deste órgão regional por ocasião da assinatura do contrato.
- j) Pelo menos 01 (um) Atestado e/ou Certidão expedido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que a Empresa ou o Responsável Técnico tenha executado obras comerciais com área mínima de 2500 m².

5. ESCOPO DE FORNECIMENTO

5.1 SERVIÇOS INICIAIS

- Lavagem e limpeza da estrutura existente (pilares, vigas e lajes).
- Instalação de canteiro de obras, tapumes, portões e placa de identificação.
- Montagem de containers para escritório, almoxarifado e depósito.
- Instalações provisórias de água e energia.
- Locadora de máquinas e equipamentos leves e pesados.
- Controle topográfico e locacional.

5.2 MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E SEGURANÇA DO TRABALHO

- Andaimés, escoramentos e plataformas de trabalho em altura.
- Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC) instalados conforme normas NR-18.
- Ferramentas leves e pesadas para execução.

5.3 INFRAESTRUTURA

- Escavações, terraplenagem e reaterros.
- Base de brita graduada.
- Execução de estacas metálicas tipo TR37.
- Blocos e vigas de fundação.

5.4 SUPRAESTRUTURA

- Execução de pilares, vigas, lajes pré-moldadas e capeamento.
- Lajes alveolares e vigotas.
- Execução de escadas em concreto armado.

5.5 PAREDES E DIVISÓRIAS

- Paredes em alvenaria de blocos cerâmicos.
- Divisórias internas em gesso acartonado com isolamento.
- Divisórias sanitárias.

5.6 COBERTURAS, IMPERMEABILIZAÇÕES E FUNILARIA

- Estrutura metálica do telhado e telhas sanduíche.
- Impermeabilizações com manta asfáltica, emulsões e argamassas especiais.
- Instalação de calhas, rufos e algerozes.

5.7 REVESTIMENTOS INTERNOS EM PAREDES E DIVISÓRIAS

- Reboco interno com argamassa industrializada.
- Revestimento cerâmico em áreas molhadas.
- Painéis e revestimentos acústicos em ambientes determinados.

5.8 REVESTIMENTOS INTERNOS EM PISOS

- Pisos em porcelanato Portinari Downtown 90x90cm.
- Concreto polido em áreas técnicas e circulações.
- Granito polido nos halls dos elevadores.

5.9 REVESTIMENTOS INTERNOS E EXTERNOS EM TETOS

- Forro de gesso acartonado e forro mineral.
- Laje aparente pintada nas áreas industriais.

5.10 REVESTIMENTOS EXTERNOS EM PAREDES

- Reboco e pintura acrílica externa.
- Fachadas em ACM, brises metálicos retráteis e painéis.

5.11 REVESTIMENTOS EXTERNOS EM PISOS

- Piso intertravado nas áreas externas e meio-fio de concreto.

5.12 ESQUADRIAS, FERRAGENS, VIDROS E SERRALHERIA

- Portas de madeira laminada e portas/metálicas com venezianas.
- Janelas e paredes cortina em alumínio e vidro.
- Corrimãos e guarda-corpos em aço inox.

5.13 INSTALAÇÕES ELÉTRICA, TELEFÔNICAS, DE LÓGICA E SPDA

- Redes de alimentação e distribuição de energia.
- Instalação de luminárias, arandelas, painéis LED.
- Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas.

5.14 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS, PPCI E GÁSES

- Redes de água potável, esgoto e pluvial.
- Instalação de louças e metais sanitários.
- Sistema de hidrantes, extintores e sinalização de emergência.
- Instalações para futura rede de gás laboratorial.

5.15 CLIMATIZAÇÃO

- Infraestrutura para instalação de aparelhos de ar-condicionado.
- Sistemas de ventilação e exaustão mecânica.

5.16 OUTRAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS ESPECIAIS

- Elevador social (8 pessoas) e monta-carga.
- Sinalização interna institucional.

5.17 PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS

- Pintura acrílica em paredes e tetos.
- Demarcação de vagas especiais no estacionamento.

5.18 SERVIÇOS COMPLEMENTARES E DIVERSOS

- Cercamento frontal em gradil metálico.
- Limpeza final e desmobilização do canteiro.

6. APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

6.1 As propostas deverão conter a descrição detalhada dos serviços a serem prestados, bem como os preços e prazos para execução dos mesmos. A proposta deverá conter o orçamento com as composições de custos dos serviços

e materiais, discriminando todos os custos e percentuais utilizados e os valores individuais de cada item do orçamento, indicação dos quantitativos e dos custos unitários das composições de preço e seus insumos, o detalhamento do BDI e o cronograma físico-financeiro.

6.2 A proposta deverá ser preenchida com a razão social, CNPJ, endereço completo, número de telefone, endereço eletrônico, bem como número de sua conta corrente, nome do banco e respectiva agência onde deseja receber seus créditos;

6.3 A proposta deverá conter o preço unitário e total, de forma clara e precisa, sem alternativas de preços ou qualquer outra condição que induza o julgamento a ter mais de um resultado;

6.4 O preço deverá ser cotado em Real, com no máximo 2 casas depois da vírgula;

6.5 Os preços propostos serão de exclusiva responsabilidade da empresa, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração dos mesmos, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto;

6.6 A simples participação neste processo implica aceitação de todos os seus termos, condições, normas, especificações e detalhes.

7. PRAZO E LOCAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS

7.1 As propostas deverão ser entregues até dia 20/06/2025 às 23:59 no seguinte endereço de e-mail: compras@fundacoesufpel.com.br.

8. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

8.1 As propostas serão julgadas de acordo com os seguintes critérios:

- a) Experiência da empresa em projetos similares;
- b) Qualificação técnica da equipe responsável;
- c) Metodologia de trabalho proposta;
- d) Cronograma de execução;
- e) Preços e condições comerciais.

9. DA SELEÇÃO E CLASSIFICAÇÃO:

9.1 O processo de seleção será constituído por duas etapas eliminatórias, sendo a primeira composta por avaliação da documentação da empresa e sua respectiva Proposta, e a segunda etapa composta de entrevista com as selecionadas da primeira etapa.

9.2 As 3 (três) empresas que apresentarem o menor valor global serão selecionadas para a segunda etapa.

9.3 A Comissão Organizadora deste Processo entrará em contato com as 3 Proponentes classificadas e designará a data das entrevistas.

9.4 Nas entrevistas, a comissão avaliará a adequação das Proponentes com os requisitos essenciais e desejáveis para o respectivo Projeto, como experiência, disponibilidade, desenvoltura, entre outros critérios, de modo que poderá ser selecionada a empresa que não tenha fornecido o menor valor global.

8.5 A empresa selecionada firmará um Contrato de Preço Global, material e mão-de-obra que será pactuado de comum acordo entre as partes, e a mesma não poderá incorrer de custos extras.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

10.1 O contratante reserva-se o direito de cancelar, revogar ou anular este processo licitatório, total ou parcialmente, a qualquer momento, sem que caiba às empresas participantes qualquer direito à indenização ou ressarcimento.

10.2 Eventuais dúvidas em relação a este edital poderão ser esclarecidas através do e-mail compras@fundacoesufpel.com.br .

Pelotas/RS, 30 de maio de 2025.

Fundação Delfim Mendes Silveira - FDMS
Prof. César Dalmolin Bergoli
Diretor Presidente

ANEXO I

MEMORIAL

DESCRITIVO

A edificação possui Área Total Construída de 2.896,76m², com ambientes distribuídos em 4 (quatro) pavimentos, conforme descrição a seguir:

NÍVEL 1: PAVIMENTO TÉRREO - [998,04m²]

- Hall - 78,03m²
- Lounge Recepção - 34,15m²
- Café - 27,76m²
- Saguão Coworking – 306,56m²
- Elevadores – 8,65m²
- Escada protegida – 14,88m²
- Área técnica – 8,47m²
- DML – 4,88m²
- WC Masculino – 12,93m²
- WC Feminino – 12,99m²
- WC PNE – 3,98m²
- Copa – 4,91m²
- Circulação – 13,79m²
- Administração – 16,20m²
- Sala Incubadora – 24,60m²
- Sala Aceleradora – 24,60m²
- Sala Multiuso – 119,51m²
- Sala de Reuniões 01 – 14,80m²
- Sala de Reuniões 02 – 14,80m²
- Sala de Reuniões 03 – 24,55m² • Sala de Reuniões 04 – 24,55m²
- Sala de Reuniões 05 – 14,80m²
- Sala de Reuniões 06 – 14,80m²
- Monta Carga – 2,26m²
- Deck Externo – 51,31m²

NÍVEL 2: SEGUNDO PAVIMENTO - [701,74m²]

- Área Técnica – 8,47m²
- DML – 4,88m²
- WC Masculino – 12,93m²
- WC Feminino – 12,99m²
- WC PNE – 3,98m²
- Copa – 4,91m²
- Circulação – 76,53m²
- Sala Startup 01 – 18,27m²
- Sala Startup 02 – 18,96m²
- Sala Startup 03 – 16,40m²
- Sala Startup 04 – 10,70m²
- Sala Startup 05 – 10,70m²
- Sala Startup 06 – 16,42m²
- Sala Startup 07 – 17,01m²
- Sala Startup 08 – 15,65m²
- Desparamentação – 3,00m²
- Paramentação – 3,00m²
- Laboratório Central – 74,07m²
- Laboratório 01 – 17,76m²
- Laboratório 02 – 16,90m²
- Laboratório 03 – 16,90m²
- Laboratório 04 – 17,76m²
- Laboratório 05 – 22,06m²
- Laboratório 06 – 13,40m²
- Pesagem – 7,00m²
- Sala de Ultrafreezer – 17,32m²
- Sala de esterilização – 6,96m²
- Sala de Resíduos – 78,28m²

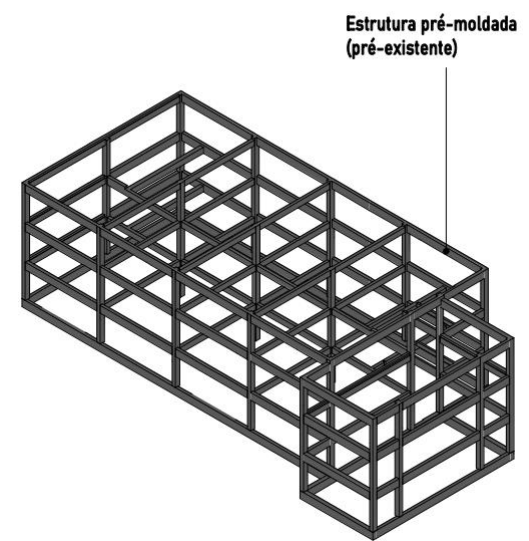
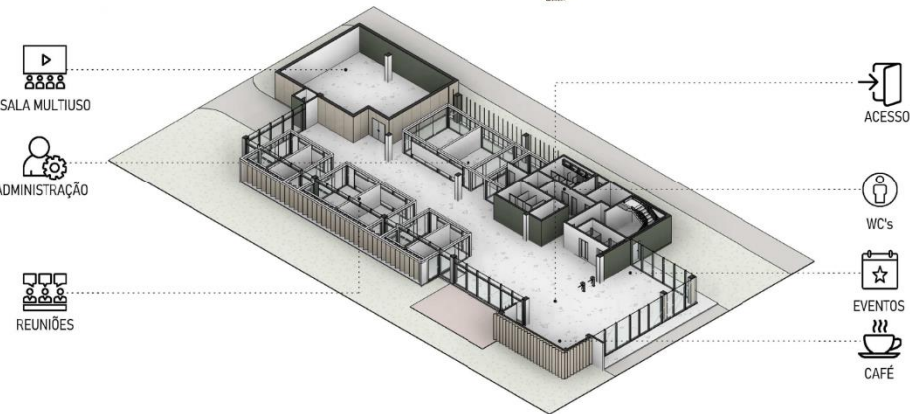
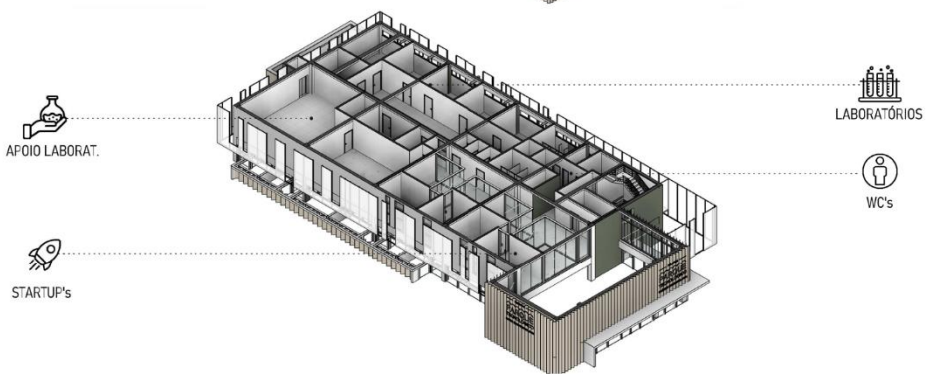
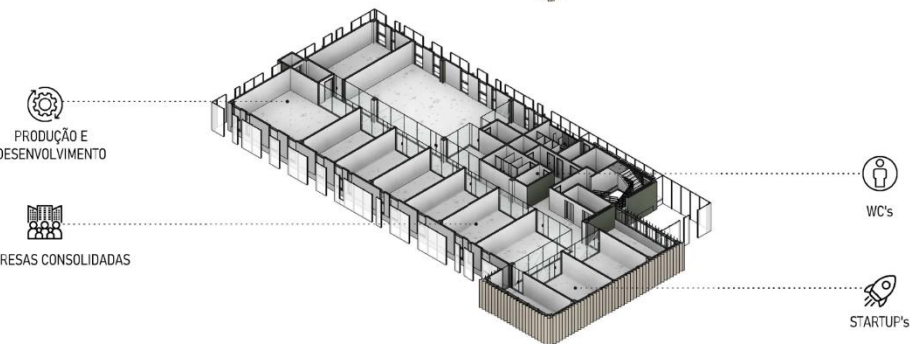
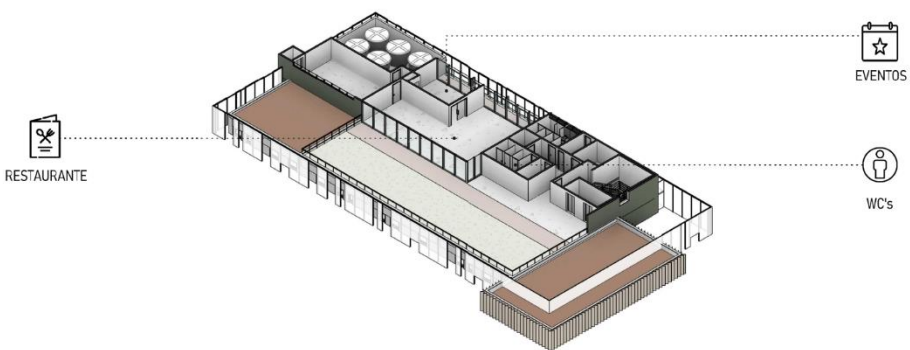
- Sala Fermentador – 55,90m²

NÍVEL 3: TERCEIRO PAVIMENTO - [828,54m²]

- Área Técnica – 8,47m²
- DML – 4,88m²
- WC Masculino – 12,93m²
- WC Feminino – 12,99m²
- WC PNE – 3,98m²
- Copa – 4,91m²
- Circulação – 105,49m²
- Sala Startup 09 – 29,03m²
- Sala Startup 10 – 30,46m²
- Sala Startup 11 – 30,83m²
- Sala Startup 12 – 25,18m²
- Sala Empresa 01 – 35,64m²
- Sala Empresa 02 – 36,53m²
- Sala Empresa 03 – 33,79m²
- Sala Empresa 04 – 33,79m²
- Sala Empresa 05 – 33,79m²
- Sala Empresa 06 – 33,79m²
- Centro de P&D Lifemed – 116,56m²
- Sala de Reuniões – 15,80m²
- Copa – 6,43m²
- Diretoria – 15,24m²
- Laboratório de Prototipagem Rápida – 41,20m²
- Laboratório de Confiabilidade e Usabilidade – 69,12m²
- Depósito Descarte – 5,99

NÍVEL 4: QUARTO PAVIMENTO - [368,44m²]

- Área Técnica – 8,47m²
- DML – 4,91m²
- WC Masculino – 12,97m²
- WC Feminino – 12,99m²
- WC PNE – 3,98m²
- Copa – 4,91m²
- Circulação – 51,94m²
- Espaço Gourmet – 26,81m²
- Sacada – 16,21m²
- Restaurante – 102,99m² • Cozinha – 44,30m²
- Área Técnica (Reservatórios) – 46,79m²
- Deck Externo – 56,09m²
- Terraço Aberto – 157,45m²



- LEGENDA
- ACESSO
 - EVENTOS
 - COMERCIAL
 - CIRCULAÇÃO VERTICAL
 - CIRCULAÇÃO
 - NÚCLEO WC's
 - OUTRAS ÁREAS
 - ADMINISTRAÇÃO
 - REUNIÕES
 - AUDITÓRIO
 - STARTUPS
 - LABORATÓRIOS
 - APOIO LABORATÓRIOS
 - EMPRESAS CONSOLIDADAS
 - P&D



EXPANSÃO DO PELOTAS PARQUE TECNOLÓGICO (TECNOSUL)

INOVAÇÃO EM SAÚDE E BIOTECNOLOGIA

MEMORIAL DESCRITIVO

24 de abril de 2025

Este memorial consiste em
descrever as especificações técnicas

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

Expansão do Pelotas Parque Tecnológico (TECNOSUL)
Inovação em Saúde e Biotecnologia

Rua Giuseppe Mattea nº 420, Bairro Fragata Distrito Industrial,
Pelotas, Rio Grande do Sul, CEP 96050-080

IDENTIFICAÇÃO DA EQUIPE DE TRABALHO:

- Lifemed
- Prefeitura Municipal de Pelotas
- Parque Tecnológico de Pelotas
- Universidade Federal de Pelotas
- Fundação Delfim Mendes Silveira

LISTA DE PROJETOS:

- Projeto estrutural.
- Projeto hidrossanitário.
- Projeto elétrico.
- Projeto lógico.
- Projeto de PPCI.
- Projeto paisagístico.
- Projeto ambiental.
- Projeto de climatização.
- Projeto acústico.
- Projeto de comunicação visual.

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

O presente Memorial Descritivo é referente ao empreendimento **Expansão do Pelotas Parque Tecnológico (TECNOSUL) | Inovação em Saúde e Biotecnologia**, que será construído na Rua Giuseppe Mattea nº 420, Bairro Fragata, Distrito Industrial, na cidade de Pelotas, estado do Rio Grande do Sul. O empreendimento é caracterizado como uso institucional, sendo composto por 05 salas de reuniões, 01 sala aceleradora, 01 sala incubadora, 01 sala administrativa, 01 sala de multiuso com ocupação de até 120 pessoas, espaço de trabalho compartilhado (cowork), conjunto de laboratórios adequados para pesquisas em biotecnologia classificados em nível de biossegurança 2, centro de pesquisa e desenvolvimento (P&D) e 18 escritórios para desenvolvimento de startups e empresas, distribuídos em 04 pavimentos com acesso principal diretamente pelo sistema viário.

2. DESCRIÇÃO DOS ACABAMENTOS DAS ÁREAS DE USO COMUM

2.1. HALL, LOUNGE

LOCALIZAÇÃO	Pavimento Térreo.
PISO	Concreto polido.
PAREDES	Fechamento externo com esquadrias de alumínio; Sem fechamento/divisão interna.
TETO	Pé-direito duplo, apresenta forro modular modelo GYPTONE ACTIV' AIR reg base 38 de 60x60cm.
ESQUADRIAS	Externas em alumínio pintadas na cor branca;
AR CONDICIONADO	Sem pré-espera.
MOBILIÁRIO	Equipado com móveis adequados para funcionamento.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com instalações adequadas.
ÁGUA E ESGOTO	Sem esperas.

2.2. COWORK | ESPAÇO DE TRABALHO COMPARTILHADO

LOCALIZAÇÃO	Pavimento Térreo.
PISO	Concreto polido.
PAREDES	Fechamento externo com esquadrias de alumínio; Internas parte com divisórias em gesso acartonado com isolamento acústico e pintura final outra parte com alvenaria.
TETO	Pé-direito duplo, apresenta forro modular modelo GYPTONE ACTIV' AIR reg base 38 de 60x60cm.
ESQUADRIAS	Externas em alumínio pintadas na cor branca; Internas em madeira sarrafeada pintadas na cor branca.
AR CONDICIONADO	Sem pré-espera.
MOBILIÁRIO	Equipado com móveis adequados para funcionamento.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com instalações adequadas.
ÁGUA E ESGOTO	Sem esperas.

2.3. SALAS DE REUNIÕES

LOCALIZAÇÃO	Pavimento Térreo.
PISO	Concreto polido.
PAREDES	Externas e internas em gesso acartonado com isolamento acústico com pintura.
TETO	Forro modular modelo GYPTONE ACTIV' AIR reg base 38 de 60x60cm.
ESQUADRIAS	Externas em alumínio na cor branca Internas em madeira sarrafeada na cor branca.
AR CONDICIONADO	Com equipamento adequado instalado.
MOBILIÁRIO	Equipado com móveis adequados para funcionamento.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com instalações adequadas.
ÁGUA E ESGOTO	Sem esperas.

2.4. SALA MULTIUSO

LOCALIZAÇÃO	Pavimento Térreo.
PISO	Concreto polido.
PAREDES	Externas dupla de alvenarias; externa dupla com lã de rocha; externa dupla de alvenaria com revestimento acústico; Internas com divisórias em gesso acartonado com isolamento acústico e pintura final.
TETO	Pé-direito duplo, apresenta forro modular modelo GYPTONE ACTIV' AIR reg base 38 de 60x60cm.
ESQUADRIAS	Externas metálicas com proteção acústica e barra antipânico.
AR CONDICIONADO	Com equipamento adequado instalado.
MOBILIÁRIO	Equipado com móveis adequados para funcionamento.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com instalações adequadas.
ÁGUA E ESGOTO	Sem esperas.

2.5. SALAS DE ACELERADORA E INCUBADORA

LOCALIZAÇÃO	Pavimento Térreo.
PISO	Concreto polido.
PAREDES	Externas e internas em gesso acartonado com isolamento acústico com pintura.
TETO	Forro modular modelo GYPTONE ACTIV' AIR reg base 38 de 60x60cm.
ESQUADRIAS	Externas em alumínio na cor branca.
AR CONDICIONADO	Com pré-espera instalada, sem equipamento.
MOBILIÁRIO	Sem mobiliário.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com espera instalada, sem instalações internas.
ÁGUA E ESGOTO	Sem esperas.

2.6. WC MASCULINO, FEMININO, PNE, COPA,

LOCALIZAÇÃO	Térreo, 2º, 3º e 4º Pavimentos.
PISO	Porcelanato Portinari Downtwon.Gr 90x90cm "A" Hard
PAREDES	Externas em alvenaria e internas em gesso acartonado com isolamento acústico com revestimento cerâmico.
TETO	Forro modular modelo GYPTONE ACTIV' AIR reg base 38 de 60x60cm.
ESQUADRIAS	Externas em alumínio na cor branca. Internas em madeira sarrafeada na cor branca. Portas divisória interna em alumínio na cor preta.
AR CONDICIONADO	Sem pré-espera.
EQUIPAMENTOS	Banheiros equipados com bancadas de granito, louças e metais; Copa equipada com eletrodomésticos (geladeira, microondas e fogão).
ELÉTRICA	Com instalações adequadas.
ÁGUA E ESGOTO	Com instalações adequadas.

2.7. DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA (DML)

LOCALIZAÇÃO	Térreo, 2º, 3º e 4º Pavimentos.
PISO	Porcelanato Portinari Downtwon.Gr 90x90cm "A" Hard.
PAREDES	Externas em alvenaria e internas em gesso acartonado com isolamento acústico com pintura.
TETO	Laje aparente pintada.
ESQUADRIAS	Externas em alumínio na cor branca Internas em madeira sarrafeada na cor branca.
AR CONDICIONADO	Sem pré-espera.
EQUIPAMENTOS	Equipado com móveis adequados para funcionamento.
ELÉTRICA	Com instalações adequadas.
ÁGUA E ESGOTO	Com instalações adequadas.

2.8. CIRCULAÇÃO VERTICAL (ESCADAS E ELEVADORES)

LOCALIZAÇÃO	Térreo, 2º, 3º e 4º Pavimentos.
PISO	Concreto polido.
PAREDES	Alvenaria com pintura.
TETO	Laje aparente pintada.
ESQUADRIAS	Externas em alumínio na cor branca; Internas com portas corta fogo na cor branca.
AR CONDICIONADO	Sem pré-espera.
EQUIPAMENTOS	2 elevadores instalados.
ELÉTRICA	Com instalações adequadas.
ÁGUA E ESGOTO	Sem esperas.

2.9. CIRCULAÇÃO HORIZONTAL (CORREDORES)

LOCALIZAÇÃO	2° 3° e 4° Pavimentos.
PISO	Concreto polido.
PAREDES	Divisórias em gesso acartonado com isolamento acústico com pintura. Internas parte com divisórias em gesso acartonado com isolamento acústico e pintura final e parte com alvenaria.
TETO	Forro modular modelo GYPTONE ACTIV' AIR reg base 38 de 60x60cm.
ESQUADRIAS	Externas em alumínio pintadas na cor branca;
AR CONDICIONADO	Sem pré-espera.
EQUIPAMENTOS	Sem equipamentos.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com instalações adequadas.
ÁGUA E ESGOTO	Sem esperas.

2.10. RESERVATÓRIO INFERIOR

LOCALIZAÇÃO	Pavimento Térreo.
PISO	Porcelanato Portinari Downtwon.Gr 90x90cm "A" Hard
PAREDES	Externas em alvenaria simples e internas em alvenaria dupla com lâ de rocha com pintura.
TETO	Telhado com estrutura aparente.
ESQUADRIAS	Externas em alumínio pintadas na cor branca;
AR CONDICIONADO	Sem pré-espera.
EQUIPAMENTOS	Com equipamento adequado instalado.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com instalações adequadas.
ÁGUA E ESGOTO	Com instalações adequadas.

2.11. ÁREA TÉCNICA

LOCALIZAÇÃO	2°, 3° e 4° Pavimentos.
PISO	Concreto polido.
PAREDES	Externas em alvenaria e internas em gesso acartonado com isolamento acústico com pintura.
TETO	Laje aparente pintada.
ESQUADRIAS	Externas sem esquadrias; Internas em madeira sarrafeada na cor branca.
AR CONDICIONADO	Apenas 2° pavimento com equipamento adequado instalado.
EQUIPAMENTOS	Com equipamento adequado instalado.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com instalações adequadas.
ÁGUA E ESGOTO	Sem esperas.

2.12. ÁREAS DO GERADOR, TRANSFORMADOR E SUBESTAÇÃO

LOCALIZAÇÃO	Térreo.
PISO	Porcelanato Portinari Downtwon.Gr 90x90cm “A” Hard.
PAREDES	Alvenaria com pintura.
TETO	Laje aparente pintada.
ESQUADRIAS	Externas em alumínio pintadas na cor branca.
AR CONDICIONADO	Sem pré-espera.
EQUIPAMENTOS	Com equipamento adequado instalado.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com instalações adequadas.
ÁGUA E ESGOTO	Sem esperas.

2.13. ESPAÇO COMERCIAL (CAFETERIA)

LOCALIZAÇÃO	Pavimento Térreo.
PISO	Concreto polido.
PAREDES	Externas em alvenaria com pintura; Sem fechamento/divisão interna.
TETO	Pé-direito duplo, apresenta forro modular modelo GYPTONE ACTIV’AIR reg base 38 de 60x60cm.
ESQUADRIAS	Externas em alumínio pintadas na cor branca.
AR CONDICIONADO	Com pré-espera instalada, sem equipamento.
MOBILIÁRIO	Sem mobiliário.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com espera instalada, sem instalações internas.
ÁGUA E ESGOTO	Com esperas instaladas.

2.14. COZINHA

LOCALIZAÇÃO	4º Pavimento.
PISO	Porcelanato Portinari Downtwon.Gr 90x90cm “A” Hard
PAREDES	Externas e internas em gesso acartonado com isolamento acústico sem pintura final.
TETO	Forro modular modelo GYPTONE ACTIV’AIR reg base 38 de 60x60cm.
ESQUADRIAS	Externas em alumínio na cor branca; Internas em madeira sarrafeada na cor branca.
AR CONDICIONADO	Com pré-espera instalada, sem equipamento.
MOBILIÁRIO	Sem mobiliário.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com espera instalada, sem instalações internas.
ÁGUA E ESGOTO	Com espera instalada, sem instalações internas.

2.15. RESTAURANTE E ESPAÇO GOURMET

LOCALIZAÇÃO	4º Pavimento.
PISO	Concreto polido.
PAREDES	Externas e internas em gesso acartonado com isolamento acústico sem pintura final.
TETO	Forro modular modelo GYPTONE ACTIV'AIR reg base 38 de 60x60cm.
ESQUADRIAS	Externas em alumínio na cor branca; Internas em madeira sarrafeada na cor branca.
AR CONDICIONADO	Com pré-espera instalada, sem equipamento.
MOBILIÁRIO	Sem mobiliário.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com espera instalada, sem instalações internas.
ÁGUA E ESGOTO	Com espera instalada, sem instalações internas.

2.16. PORTARIA

LOCALIZAÇÃO	Pavimento Térreo.
PISO	Porcelanato Portinari Downtwon.Gr 90x90cm "A" Hard.
PAREDES	Externas e internas em alvenaria com pintura final;
TETO	Laje aparente pintada.
ESQUADRIAS	Externas em alumínio na cor branca. Internas em madeira sarrafeada na cor branca.
AR CONDICIONADO	Com equipamento adequado instalado.
MOBILIÁRIO	Equipado com móveis adequados para funcionamento.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com instalações adequadas.
ÁGUA E ESGOTO	Sem esperas.

2.17. LAVABO PORTARIA

LOCALIZAÇÃO	Pavimento Térreo.
PISO	Porcelanato Portinari Downtwon.Gr 90x90cm "A" Hard.
PAREDES	Alvenaria com revestimento cerâmico.
TETO	Laje aparente pintada.
ESQUADRIAS	Externas em alumínio na cor branca. Internas em madeira sarrafeada na cor branca.
AR CONDICIONADO	Sem pré-espera.
EQUIPAMENTOS	Banheiros equipados com bancadas de granito, louças e metais; Copa equipada com eletrodomésticos (geladeira, microondas e fogão).
ELÉTRICA	Com instalações adequadas.
ÁGUA E ESGOTO	Com instalações adequadas.

3. DESCRIÇÃO DOS ACABAMENTOS DAS UNIDADES PRIVATIVAS

3.1. SALA DA ADMINISTRAÇÃO DO PARQUE TECNOLÓGICO

LOCALIZAÇÃO	Pavimento Térreo.
PISO	Concreto polido.
PAREDES	Externas e internas em gesso acartonado com isolamento acústico com pintura.
TETO	Forro modular modelo GYPTONE ACTIV'AIR reg base 38 de 60x60cm.
ESQUADRIAS	Externas em alumínio na cor branca.
AR CONDICIONADO	Com equipamento adequado instalado.
MOBILIÁRIO	Equipado com móveis adequados para funcionamento.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com instalações adequadas.
ÁGUA E ESGOTO	Sem esperas.

3.2. SALA DE PARAMENTAÇÃO, RESÍDUOS

LOCALIZAÇÃO	2º Pavimento.
PISO	Porcelanato Portinari Downtwon.Gr 90x90cm "A" Hard.
PAREDES	Externas com alvenaria com pintura final; Internas com divisórias em gesso acartonado com isolamento acústico e pintura final.
TETO	Forro de gesso. Onde o pé direito é de 3,00m, recebe pintura acrílica fosca cor Branco Neve RM181 – Suvinil.
ESQUADRIAS	Internas em madeira sarrafeada pintadas na cor branca.
AR CONDICIONADO	Sem pré-espera.
MOBILIÁRIO	Equipado com móveis adequados para funcionamento.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com instalações adequadas.
ÁGUA E ESGOTO	Com instalações adequadas.

3.3. PESAGEM, ULTRAFREEZER E LABORATÓRIOS | NÍVEL DE BIOSEGURANÇA 2

LOCALIZAÇÃO	2º Pavimento.
PISO	Porcelanato Portinari Downtwon.Gr 90x90cm "A" Hard
PAREDES	Externas com alvenaria com pintura final; Internas com divisórias em gesso acartonado com isolamento acústico e pintura final.
TETO	Forro de gesso. Onde o pé direito é de 3,00m, recebe pintura acrílica fosca cor Branco Neve RM181 – Suvinil.
ESQUADRIAS	Externas em alumínio pintadas na cor branca; Internas em madeira sarrafeada pintadas na cor branca.
AR CONDICIONADO	Com equipamento adequado instalado.
MOBILIÁRIO	Equipado com móveis adequados para funcionamento.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com instalações adequadas.
ÁGUA E ESGOTO	Com instalações adequadas.

3.4. SALAS DE STARTUPS

LOCALIZAÇÃO	2° e 3° Pavimentos.
PISO	Concreto polido.
PAREDES	Externas com alvenaria com pintura final; Divisórias em gesso acartonado com isolamento acústico sem pintura.
TETO	Forro modular modelo GYPTONE ACTIV'AIR reg base 38 de 60x60cm.
ESQUADRIAS	Externas e internas em alumínio na cor branca.
AR CONDICIONADO	Com pré-espera instalada, sem equipamento.
MOBILIÁRIO	Sem mobiliário.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com espera instalada, sem instalações internas.
ÁGUA E ESGOTO	Sem esperas.

3.5. CENTRO DE P&D, PROTOTIPAGEM E CONFIABILIDADE

LOCALIZAÇÃO	3° Pavimento.
PISO	Concreto Polido.
PAREDES	Externas com alvenaria com pintura final; Internas com divisórias em gesso acartonado com isolamento acústico e pintura final.
TETO	Forro modular modelo GYPTONE ACTIV'AIR reg base 38 de 60x60cm.
ESQUADRIAS	Externas em alumínio pintadas na cor branca; Internas em madeira sarrafeada pintadas na cor branca.
AR CONDICIONADO	Com equipamento adequado instalado.
MOBILIÁRIO	Equipado com móveis adequados para funcionamento.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com instalações adequadas.
ÁGUA E ESGOTO	Com instalações adequadas.

3.6. SALAS DE EMPRESAS

LOCALIZAÇÃO	3° Pavimento.
PISO	Concreto polido.
PAREDES	Externas com alvenaria com pintura final; Internas com divisórias em gesso acartonado com isolamento acústico sem pintura final.
TETO	Forro modular modelo GYPTONE ACTIV'AIR reg base 38 de 60x60cm.
ESQUADRIAS	Externas e internas em alumínio na cor branca.
AR CONDICIONADO	Com pré-espera instalada, sem equipamento.
MOBILIÁRIO	Sem mobiliário.
ELÉTRICA E LÓGICA	Com espera instalada, sem instalações internas.
ÁGUA E ESGOTO	Sem esperas.

4. EQUIPAMENTOS E ESPECIFICAÇÕES GERAIS

4.1. ACABAMENTOS DE FACHADAS

As paredes externas serão construídas em alvenaria rebocada e receberão acabamento com pintura acrílica na cor verde, cinza e branca. O revestimento externo será composto por sistema de fachada ventilada com painéis de tela expandida fixados em estrutura metálica com acabamento final na cor branca. Demais brises e painéis serão executados com estrutura metálica revestidas com placas de alumínio composto (ACM) na cor marrom conforme especificado em projeto.

4.2. ELEVADORES E MONTA CARGA

Serão instalados 02 (dois) elevadores com cabine revestida em aço escovado e espelho, da marca Hyundai, LGTech, Atlas/Schindler, Thyssen Krupp, Otis ou similar. Será instalado um elevador monta carga para atender a uma eficiente remoção de resíduos com acesso a todos os pavimentos.

5. INFRAESTRUTURA

5.1. TÉCNICA CONSTRUTIVA

A edificação possui fundações e o conjunto de pilares, vigas em concreto armado, e lajes pré moldadas protendidas já construído. A obra será continuada com a execução da capa de compressão das lajes e posterior construção das alvenarias de fechamento com tijolos furados sem função estrutural e demais divisórias internas de gesso acartonado.

5.2. INSTALAÇÕES

As instalações de rede de água e elétrica estarão embutidas no sistema construtivo, paredes de alvenaria e de gesso. Instalações futuras devem ser executadas aparentes, externas as paredes, sem rasgos e furos.

5.3. INSTALAÇÕES DE GÁS

O empreendimento contará com instalações de gás tubulado, com pontos disponibilizados nos laboratórios. A central de gás estará localizada em área externa a edificação com dimensionamento conforme o projeto a ser desenvolvido conforme necessidade.

5.4. CENTRAL DE RESÍDUOS

Os laboratórios possuirão uma sala de resíduos localizada no 2º pavimento e o descarte do material será feito pelo monta carga que será instalado na fachada. A central de resíduos será construída em área externa a edificação com dimensionamento conforme o projeto a ser desenvolvido conforme necessidade.

5.5. PAVIMENTAÇÃO EXTERNA | ESTACIONAMENTO

A edificação será dotada de área para estacionamento descoberto para automóveis, motos e bicicletas e acessos de pedestres com pavimentação adequada. Demais áreas ao redor da edificação não pavimentadas serão ambientas com paisagismo conforme projeto específico.

6. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

A obra será entregue completamente limpa, com revestimentos, vidros e peitoris isentos de respingos. As instalações serão ligadas definitivamente à rede pública existente, sendo entregues devidamente testadas e em perfeito estado de funcionamento. A obra oferecerá total condição de habitabilidade, comprovada com a expedição do “Habite-se” pela Prefeitura Municipal.

A construtora se reserva o direito de usar materiais similares, em função da disponibilidade dos materiais no mercado no momento da aquisição, das oportunidades de comercialização dos mesmos ou da melhor adequação ao projeto, mantendo-se de acordo com as normas de desempenho pertinentes aos ambientes específicos e aprovação prévia dos órgãos competentes.