

## TERMOS DE REFERÊNCIA

### Reabilitação da Sede das OSCs de Conservação da Biodiversidade

<b>Título</b>	Reabilitação/Reconstrução de parte do antigo edifício da Central Elétrica, localizada na Roça Porto Alegre, com uma área de 257.42m <sup>2</sup> , destinado a Sede das OSC do Sul, que atuam na salvaguarda da biodiversidade e no uso sustentável dos recursos naturais
<b>Organização e Projeto</b>	BirdLife International – Apoio a Operacionalização plena do Comité de Gestão das Reservas Especiais (CGRE) do Sul - Jalé, Praias do Sul e Costa Sudoeste do Ilhéu das Rolas
<b>Tipo de contrato</b>	Prestação de Serviços de construção
<b>Supervisão</b>	Direção das Florestas e Biodiversidade (DFB), Câmara Distrital de Caué e CGRE
<b>Localização</b>	Ilha de São Tomé – Porto Alegre, Distrito de Caué
<b>País</b>	São Tomé e Príncipe

### CONTEXTUALIZAÇÃO

Os Parques Naturais Obô de São Tomé (PNOT) e do Príncipe (PNP) são áreas protegidas criadas pelas leis N° 06/2006 e N° 07/2006, respetivamente, prevendo a criação de zonas tampão em torno dos parques, sem que estas tenham alguma vez sido definidas ou regulamentadas. Essas áreas albergam centenas de espécies endémicas de flora e fauna, muitas delas ameaçadas. Por outro lado, nas áreas adjacentes aos parques, existem vários ecossistemas terrestres e costeiros com Alto Valor de Conservação, sendo consideradas áreas complementares de conservação.

Portanto, desde 2018 que a BirdLife International em São Tomé e Príncipe (STP) tem liderado esforços, juntamente com o Governo de São Tomé e Príncipe e seus parceiros, em particular a Associação Programa Tatô e CE3C, para identificar e reconhecer formalmente essas áreas. Assim, em 2023, através do Decreto-Lei n.º 8/2023, foi atribuído o estatuto de Reserva Especial (REs) para 21 destas áreas na Ilha de São Tomé, que comportam uma área total de 12.369 (doze mil, trezentos e sessenta e nove) hectares, localizadas em 5 distritos da ilha de São Tomé.

As REs possuem valores biológicos, ecológicos, sociais ou culturais com relevância para a conservação, não somente a nível local, mas também nacional e global. A criação destas Reservas, constitui uma oportunidade para a regulamentação da zona tampão do PNOT (nas áreas localizadas nesta zona) e para a efetivação da conservação e do uso sustentável da biodiversidade terrestre e costeira, por parte das comunidades que deles dependem para a sua sobrevivência.

Considerando os desafios atuais de proteção e conservação da biodiversidade e suas funções ecológicas, ameaçadas pelo crescimento demográfico e pelos efeitos visíveis das alterações climáticas, o reconhecimento, a expansão e a gestão dessas áreas protegidas de forma sustentável, tem sido uma prioridade para as autoridades nacionais e os parceiros envolvidos, tendo em conta a necessidade premente que se sente a cada dia, pela perda de habitats e conseqüentemente, a biodiversidade nas áreas alvos. Para tal, recentemente, foi criado o 1º Comité de Gestão das Reservas Especiais (CGRE), responsável pela gestão das Reservas de Jalé, Praias do Sul e Ilhéu das Rolas (selecionadas como Reservas piloto); elaborado e validado publicamente o Regulamento Interno para

o funcionamento e governança do CGRE; elaborado e validado publicamente o Plano de Maneio e de Ação das três REs piloto, para um horizonte 2025-2035, e contou com o financiamento da União Europeia, do Cartier for Nature e do Global Environment Facility (GEF).

No âmbito da operacionalização do Comité de Gestão das Reservas Especiais (CGRE) do Sul, foi identificada a necessidade de criação de uma infraestrutura funcional que sirva como sede desta estrutura assim como das OSC que atuam na conservação da biodiversidade e uso sustentável dos recursos naturais.

Para este efeito, foi disponibilizada pela Câmara Distrital de Caué **uma área de 257,42m<sup>2</sup> do antigo edifício da Central Elétrica da Roça Porto Alegre**, cuja reabilitação deverá respeitar princípios de sustentabilidade ambiental, eficiência funcional e adequação ao contexto climático local.

**Objetivo Geral:** Seleccionar uma empresa de construção civil ou um grupo de indivíduos responsável pela reconstrução de parte do antigo edifício supramencionado, assegurando funcionalidades e adequação ao uso institucional, integração de bio-construção, minimização de impacto ambiental e otimização de custos e durabilidades.

#### **Princípios técnicos fundamentais:**

A proposta deverá obrigatoriamente:

##### Estrutura e durabilidade:

- Aproveitar estruturas físicas existentes: pilar, vigas da cobertura, parede lateral direita e o piso;
- Assegurar a utilização de soluções construtivas adaptadas ao clima tropical húmido e bio construção resilientes e de baixo custo;
- Garantir a funcionalidade da construção/estrutura, para a multifuncionalidade espetáveis;
- Demonstrar inovação técnica para assegurar a relação qualidade/preço, garantindo funcionalidade e estética a baixo custo;

##### Materiais

###### *Priorizar:*

- Blocos de solo-cimento estabilizado ou blocos convencionais rebocados com argamassa de terra estabilizada
- Madeira local tratada ou bambu (evitar madeira nobre de alto custo)
- Revestimentos naturais ou de baixo impacto ambiental

###### *Evitar:*

- Uso intensivo de areia branca
- Soluções não testadas localmente

##### Conforto térmico e ventilação

- Ventilação cruzada obrigatória
- Aberturas superiores para exaustão de ar quente
- Proteção solar (beirais  $\geq$  80 cm)
- Uso de iluminação natural

##### Cobertura

- Telhado inclinado adequado à pluviosidade local
- Reutilização da estrutura existente sempre que possível
- Inclusão de isolamento térmico (ex.: forro em bambu ou madeira leve)

- O forramento de tetos, deve ser efetuado no escritório, wc a sala de reuniões e varanda, utilizando as técnicas alternativas.

### Água, Saneamento e eletricidade

- Sistema funcional de abastecimento de água
- Drenagem periférica do edifício
- Sistema sanitário adequado (ligação existente ou solução autónoma)
- Instalação elétrica funcional com proposta de lâmpadas de baixo consumo

### Localização da Sede

O local destinado à criação da Sede das OSC do Sul, que atuam na salvaguarda da biodiversidade e no uso sustentável dos recursos naturais.

<i>Nome</i>	<i>Localização (GPS)</i>
Antigo Edifício da Central Elétrica de Porto Alegre	N 0° 2'3.86" E 6°32'0.69"



*Mapa do Sul da Ilha de São Tomé (Ponto amarelo – localização propostas para a Sede das OSC da Conservação)*

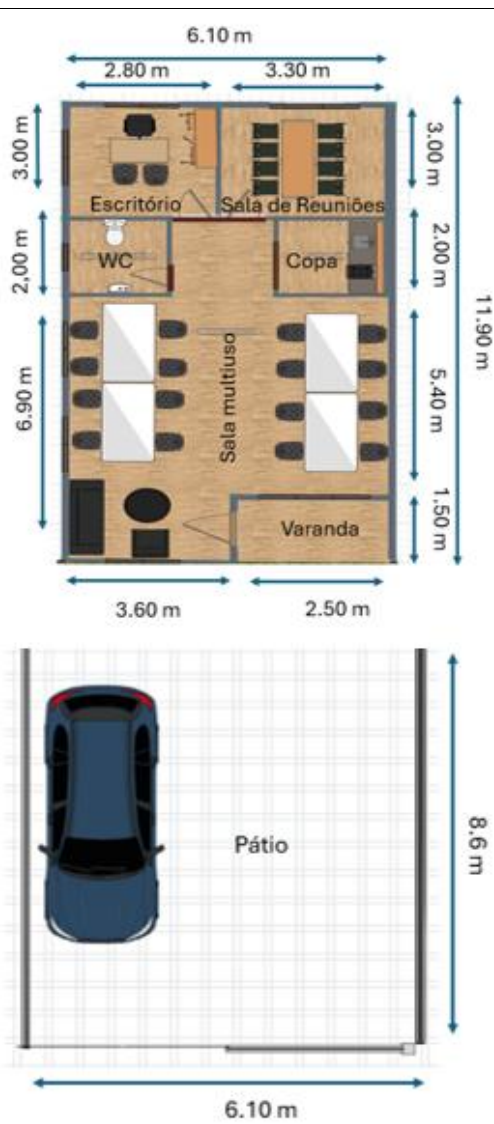
## Descrição Técnica

O edifício Sede das OSC do Sul deve conter as seguintes componentes:

Qtd	Componente	Descrição	Especificações técnicas
1	Sala Multiuso	Espaço principal, versátil tanto para uso de trabalho laboral como Reuniões/Formação e Assembleias, com uma área de 34.28 m <sup>2</sup>	<u>Paredes externas</u> (lateral esquerda e frontal): feitas com blocos de 15 cm, blocos solo cimento ou blocos convencionais rebocados. <u>Portas e janelas</u> : feitas com madeira da 1ª qualidade tratada ou metal leve.
1	Sala de Reuniões	Espaço para Reuniões, com uma área de 9.6 m <sup>2</sup>	<u>Divisórias</u> : aplicação de técnicas alternativas de construção. Ex: parede de taipa de mão, ADOBE (tijolo artesanal de terra) e ou painéis de bambu entaçados. <u>Porta e janela</u> : feita com madeira tratada ou metal leve.
1	Escritório	Espaço de trabalho dos gestores, com uma área de 7.8 m <sup>2</sup>	<u>Divisórias</u> : aplicação de técnicas alternativas de construção. Ex: parede de taipa de mão, ADOBE (tijolo artesanal de terra) e ou painéis de bambu entaçados . <u>Parede lateral esquerda</u> : feitas com blocos de 15 cm <u>Porta e janela</u> : feita com madeira da 1ª qualidade tratada ou metal leve.
1	Copa	Espaço de pequenas refeições com 1 bancada, 1 estante e 1 lava-loiça, com uma área de 4.56 m <sup>2</sup>	<u>Parede lateral direita</u> : aproveitar a parede existente, aplicando o reboco de proteção. <u>Divisória</u> : aplicação de técnicas alternativas de construção. Ex: parede de taipa de mão, ADOBE (tijolo artesanal de terra) e ou painéis de bambu entaçados. <u>Bancada</u> : feita com pó de vidro <u>Porta</u> : feita com madeira da 1ª qualidade tratada ou metal leve.
1	WC	Espaço sanitário e de higienização contendo 1 lavatório e 1 sanita, contendo uma área de 3.6 m <sup>2</sup>	<u>Parede externa</u> : lateral esquerdo com blocos de 15 cm, blocos solo cimento ou blocos convencionais rebocados. <u>Divisórias</u> : utilizar blocos de 10 cm, rebocados. <u>Porta e janela</u> : feitas com madeira da 1ª qualidade tratada ou metal leve.
1	Varanda Frontal	Espaço aberto com 3.75 m <sup>2</sup>	<u>Parede lateral direito</u> : aproveitar a parede existente, aplicando o reboco de proteção.
	Elemento transversal	Pisos	<u>Aproveitamento do existente Acabamento</u> : cimento queimado ou polido..
	Cobertura		Chapa zincada de 5mm.
1	Vedação do pátio	Espaço de vedação da Sede com 52.46 m <sup>2</sup>	<u>Altura</u> : 1.5m, utilizando tubos quadrados metálicos 2X2cm.

### Dimensões das Portas e Janelas

Qtd	Componente	Comprimento	Altura	Dimensão	
1	Sala Multiuso	Porta principal	0.90m	2.10m	0.90mx2.10m
1		Janela Frontal	1.85m	1.10m	1.85mx1.10m
2		Janelas laterais	1.20m	1.10m	1.20mX1.10m
1	WC	Janela	0.50m	0.75m	0.5mX0.75m
1		Porta	0.65m	2.10m	0.65mX2.10m
1	Copa	Porta	0.65m	2.10m	0.65mX2.10m
1	Escritório	Janela	1.20m	1.10m	1.20mX1.10m
1		Porta	0.80m	2.10m	0.80mX2.10m
1	Sala de reuniões	Janela	1.50m	1.10m	1.10mX1.10m
1		Porta	0.80m	2.10m	0.80mX2.10m

Desenhos/Plantas	Descrição das perspectivas/alçados
 <p>The floor plan shows a building with a total width of 6.10 m and a total depth of 11.90 m. The layout includes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Escritório:</b> 2.80 m wide, 3.00 m deep.</li> <li><b>Sala de Reuniões:</b> 3.30 m wide, 3.00 m deep.</li> <li><b>WC:</b> 2.00 m wide, 2.00 m deep.</li> <li><b>Copa:</b> 2.00 m wide, 2.00 m deep.</li> <li><b>Sala multiuso:</b> 6.90 m wide, 5.40 m deep.</li> <li><b>Varanda:</b> 1.50 m wide, 3.60 m deep.</li> </ul> <p>A separate drawing shows a car in a <b>Pátio</b> (patio) area that is 6.10 m wide and 8.6 m deep.</p>	<p><b>Planta do edifício em 2D</b></p>



**Perspetiva superior do Edifício em  
3D**

Planta do edifício para a Sede das OSC da Conservação

### **Apresentação das Propostas**

Os proponentes são convidados a apresentar uma proposta técnica e financeira detalhada incluindo, Curriculum/apresentação da empresa, com experiência comprovada em projetos de construção já realizados e com sucesso, incluindo fotografias de obras já realizadas. O uso de técnicas alternativas nas construções realizadas será considerado vantagens.

A proposta técnica e financeira deve incluir:

- Planta(s), cortes e alçados e vista 2/3D do(s) / base arquitetural (com referência a planta acima descrita ou propondo melhoria estrutural)
- Memória descritiva dos materiais e de técnica(s) alternativa(s) proposta(s) por opção. Por exemplo, para a mesma opção, podem ser usadas as técnicas A, ou B, ou A e B.
- Estratégia de ventilação e drenagem
- Proposta financeira discriminada por área e cronograma de execução (máximo 6 meses)

Só serão aceites as propostas cujo valor global não ultrapassa 15.000 EUR (quinze mil euros).

### **Entrega das propostas**

Os proponentes deverão submeter as suas propostas em língua portuguesa para o seguinte endereço eletrónico: [saotomeprincipe@birdlife.org](mailto:saotomeprincipe@birdlife.org), até ao dia 30 de abril de 2026, incluindo os seguintes documentos:

- Proposta técnica e financeira para a construção, incluindo o prazo de execução e custos detalhados dos serviços;
- Envio de exemplos de trabalhos já executados pela empresa, que demonstrem a experiência e a qualidade do trabalho executado
- Curriculum/apresentação da empresa

### **Critérios de avaliação**

<b>Critério</b>	<b>Peso %</b>
Qualidade técnica	30
Sustentabilidade	20
Custo	25
Experiência	15
Inovação	10