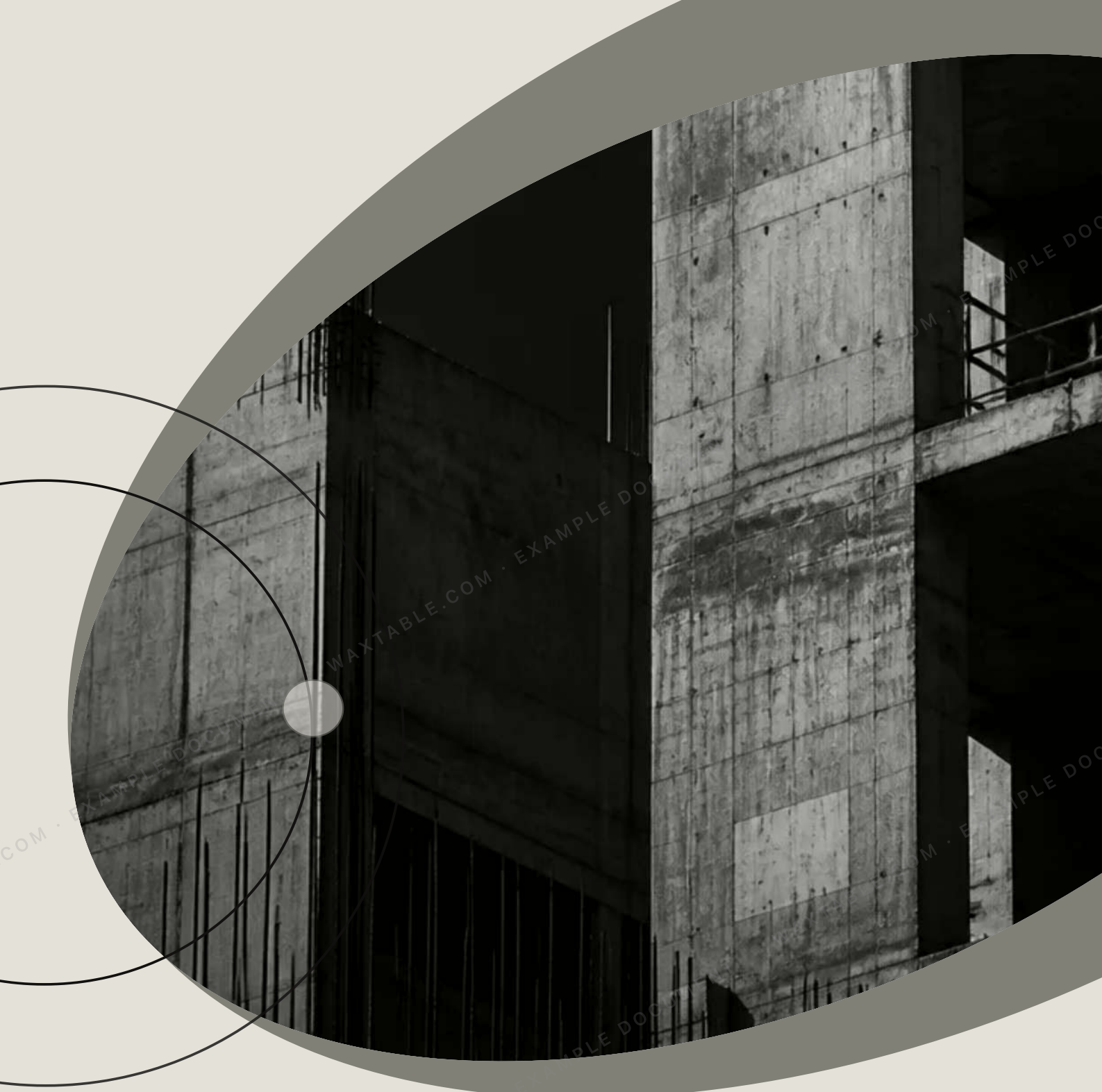




PROPOSTA PARA O CONSELHO MUNICIPAL DE DRAYMOOR

PROPOSTA PARA A BIBLIOTECA DE DRAYMOOR

Desenvolvimento completo de projeto e documentação de obra para a nova biblioteca central de Draymoor, em concreto aparente e aço.

SUMÁRIO

01	RESUMO GERAL	3
02	O PROJETO EM NÚMEROS	4
03	A OPORTUNIDADE	5
04	RESUMO EXECUTIVO	5
05	A EXPERIÊNCIA ATUAL	5
06	DESAFIO E ABORDAGEM	6
07	PONTOS DE PROVA	7
08	SITUAÇÃO E COBERTURAS	7
09	EM SUAS PALAVRAS	8
10	ESCOPO DO TRABALHO	9
11	O QUE ESTÁ INCLUÍDO	9
12	ENTREGAS	9
13	TRABALHOS SELECIONADOS	10
14	CRONOGRAMA	11
15	INVESTIMENTO E CONDIÇÕES	12
16	DETALHAMENTO DE HONORÁRIOS	12
17	RESUMO DE CUSTOS	13
18	OPÇÕES DE CONTRATAÇÃO	13
19	COMPARATIVO DE OPÇÕES	13
20	CRONOGRAMA DE PAGAMENTO	14
21	PREMISSAS DAS QUAIS ESTA ESTIMATIVA DEPENDE	14
22	ACEITE	15

RESUMO GERAL

PROPOSTA

PARA APROVAÇÃO

PRO - 2026 - 0142

PREPARADO PARA + Conselho Municipal de Draymoor — Priya Sandhu, Chefe de Projetos de Capital	PREPARADO POR + Concrete & Vollmer Architects, Manchester	EMITIDO + 12 de janeiro de 2026	VÁLIDO ATÉ + 6 de março de 2026
CONTRATAÇÃO + Documentação de Arquitetura e Construção			

RESUMO GERAL

9

O PROJETO EM CINCO NÚMEROS

01 CONTRATAÇÃO

Documentação de
Arquitetura e
Construção

Desenvolvimento completo
de projeto e
documentação de obra
para a nova biblioteca
central de Draymoor, em
concreto aparente e aço



02 INVESTIMENTO

£360,000
£300,000, mais IVA (20%)



03 INÍCIO

2 de fevereiro
de 2026

Sujeito a aceitação até 6
de março de 2026



04 DURAÇÃO

10 meses

Do início à entrega final



05 PREPARADO PARA

Câmara Municipal de
Draymoor

Priya Sandhu, Responsável
por projetos de capital



01

A OPORTUNIDADE

A biblioteca central de Draymoor, da era Carnegie, está fechada desde que um levantamento estrutural constatou que o telhado estava além de reparo economicamente viável, e o distrito vem operando os serviços em uma unidade temporária no antigo terreno da garagem de ônibus desde então. O conselho quer um prédio permanente do qual a cidade possa se orgulhar, não uma reposição idêntica.

§

RESUMO EXECUTIVO

A biblioteca central de Draymoor foi fechada após um laudo estrutural constatar que o telhado vitoriano não tinha mais reparo economicamente viável, e o distrito vem operando um serviço reduzido a partir de uma unidade temporária no antigo terreno da garagem de ônibus nos últimos dois anos. Os moradores deixaram claro nas consultas públicas que querem mais do que uma substituição — querem um edifício do qual a cidade possa se orgulhar.

A Concrete & Vollmer Architects propõe um projeto de dez meses que conduz a nova biblioteca desde o conceito até a documentação executiva para construção: um edifício cívico em concreto aparente moldado em fôrma de tábuas e aço corten no antigo terreno da garagem, desenvolvido por meio de consulta pública estruturada e entregue com certificação BREEAM Excellent. As seções a seguir detalham a abordagem, o escopo, o cronograma e o investimento.



O DESAFIO

O antigo terreno da garagem de ônibus possui infraestrutura enterrada de tanques de combustível e condições de solo irregulares, que vão moldar a estratégia de fundação, e o processo de aprovação orçamentária da câmara segue ciclos fixos de comitê, aos quais o cronograma do projeto precisa se adaptar, não se opor.

O comitê de planejamento de Draymoor rejeitou outros dois projetos cívicos nesta rua nos últimos cinco anos por questões de volumetria e materiais, então o projeto precisa de aceitação antecipada e estruturada — não de uma surpresa no momento da submissão.

NOSSA ABORDAGEM

Começamos com um estudo volumétrico embasado em geotecnia e o levamos diretamente à consulta pública, de modo que os materiais e a escala sejam testados junto aos moradores e ao comitê de planejamento antes de fixarmos qualquer linha de desenho técnico. O concreto moldado em fôrma de tábuas e o aço corten expressam a linguagem cívica solicitada pela câmara, detalhados para se harmonizar com o muro de tijolos remanescente da garagem.

A coordenação estrutural e de instalações ocorre em paralelo ao projeto técnico, não depois dele, de modo que o conjunto de documentos para licitação vá completamente resolvido, sem conflitos tardios nem redesenho durante a licitação.

01

+

40+

EDIFÍCIOS CÍVICOS E CULTURAIS ENTREGUES

02

+

18 anos

ESCRITÓRIO FUNDADO

03

+

92%

APROVAÇÕES DE PLANEJAMENTO CONCEDIDAS NA PRIMEIRA SUBMISSÃO

SITUAÇÃO

REGISTROS, COBERTURAS E GARANTIAS

CREDENCIAL	ÓRGÃO EMISSOR	REFERÊNCIA	ESCOPO	STATUS
Entidade registrada	Registro de empresas, Reino Unido	Concrete & Vollmer Architects LLP	Nome fantasia e identidade jurídica	Ativo
Registro fiscal	Autoridade fiscal, Reino Unido	VAT GB 245 7031 88	Todos os trabalhos faturados	Ativo
Seguro de responsabilidade civil profissional	Seguradora comercial	Disponível mediante solicitação	Documentação de Arquitetura e Construção	Renovado anualmente
Seguro de responsabilidade civil geral	Seguradora comercial	Disponível mediante solicitação	Trabalhos no local e nas instalações do cliente	Renovado anualmente
Filiação a entidade de classe	Associação setorial, Reino Unido	Disponível mediante solicitação	Código de conduta e canal de reclamações	Em situação regular

Certificados e apólices são fornecidos mediante solicitação e reemitidos para Draymoor City Council mediante solicitação a qualquer momento durante o contrato.



**A CONCRETE & VOLLMER
ENTREGOU UM EDIFÍCIO
MARCANTE QUE FINALMENTE FEZ
NOSSA CIDADE SE ORGULHAR DE
SEU HORIZONTE NOVAMENTE,
DENTRO DO ORÇAMENTO E ANTES
DO PRAZO.**

GRANT ASHWORTH

02

ESCOPO DO TRABALHO

Um projeto de arquitetura de dez meses conduzindo a nova biblioteca central do Draymoor City Council desde o design conceitual até a documentação emitida para construção.

01

CONCEPÇÃO E ESTUDO VOLUMÉTRICO

Avaliação de opções, direcionamento de materiais e plano de custos inicial para revisão do conselho municipal.

02

CONSULTA A STAKEHOLDERS E AO PÚBLICO

Eventos de consulta estruturados e materiais de apresentação antes da submissão do projeto.

03

SUBMISSÃO DO PROJETO E APOIO AO COMITÊ

Pacote completo da candidatura e suporte direto junto ao comitê de planejamento de Draymoor.

04

PROJETO TÉCNICO E DOCUMENTAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

Desenhos de execução de obra e especificações coordenados, prontos para licitação.

05

COORDENAÇÃO ESTRUTURAL E DE INSTALAÇÕES (M&E)

Coordenação da equipe de projeto com os engenheiros estruturais e de instalações prediais.

06

ESPECIFICAÇÃO DE MATERIAIS E FACHADA

Especificação detalhada para os sistemas de concreto, aço e cobertura.

ENTREGAS

01

DESIGN

RELATÓRIO DE DESIGN CONCEITUAL E ESTUDO VOLUMÉTRICO

Avaliação de opções, diretrizes de materiais e um plano de custos indicativo para a nova biblioteca central.

02

DESIGN

PACOTE DE DESIGN DESENVOLVIDO (RIBA ESTÁGIO 3)

Design desenvolvido e espacialmente coordenado com contribuições estruturais e de instalações, pronto para consulta pública.

03

DOCUMENTAÇÃO

DESIGN TÉCNICO E DESENHOS DE EMISSÃO PARA CONSTRUÇÃO (RIBA ESTÁGIO 4)

Conjunto de desenhos de emissão para construção e especificação totalmente coordenados, pronto para licitação de empreiteiros.

04

DOCUMENTAÇÃO

CONJUNTO DE COORDENAÇÃO ESTRUTURAL

Pacote de coordenação da equipe de projeto alinhando a intenção arquitetônica com o esquema do engenheiro estrutural.

05

PLANEJAMENTO

SUBMISSÃO COMPLETA DE PEDIDO DE LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

Pacote completo de pedido, respostas de consulta estatutária e suporte à apresentação ao comitê.

FORA DO ESCOPO

- Design paisagístico além da praça imediata da biblioteca
- Aquisição de mobiliário, acessórios e equipamentos (FF&E) de interiores
- Cálculos de engenharia estrutural (coordenados, não elaborados, por este escritório)
- Administração contratual em fase de construção além da conclusão prática



01 MESES 1-2 • PROJETO CONCEITUAL

Estudo volumétrico, direcionamento de materiais e primeira análise da câmara.

02 MESES 3-4 • PROJETO DESENVOLVIDO

Pacote RIBA Etapa 3 e eventos de consulta pública.

03 MÊS 5 • SUBMISSÃO PARA APROVAÇÃO

Pedido completo protocolado junto ao comitê de planejamento de Draymoor.

04 MESES 6-8 • PROJETO TÉCNICO

Desenhos executivos para construção, coordenação estrutural e de instalações.

03

INVESTIMENTO E CONDIÇÕES

O conselho fornece o levantamento existente do local e os relatórios geotécnicos antes do início do projeto conceitual, e um funcionário autorizado da equipe de Projetos de Capital valida cada etapa RIBA em nome do conselho. Os cálculos de engenharia estrutural são coordenados por este escritório, mas elaborados pelo consultor estrutural designado pelo conselho. Este valor é válido para contratações confirmadas até 6 de março de 2026.

FRENTE DE TRABALHO	SEMANAS	TAXA	VALOR
Projeto conceitual e estudo volumétrico Análise de opções, estudo volumétrico, plano de custos inicial	1	£38,000	£38,000
Projeto desenvolvido (RIBA Etapa 3) Coordenação espacial, desenvolvimento de materiais, pacote de consulta pública	1	£62,000	£62,000
Submissão para aprovação Pedido de aprovação completo, apresentação ao comitê, respostas aos consultores estatutários	1	£28,000	£28,000
Projeto técnico (RIBA Etapa 4) Desenhos executivos para construção e pacote de especificações	1	£96,000	£96,000
Coordenação estrutural e de instalações (M&E) Coordenação da equipe de projeto entre engenheiros estruturais e de instalações	10	£1,850 / mo	£18,500
Sustentabilidade e conformidade BREEAM Avaliação BREEAM Excellent, rastreamento e pacote de evidências	1	£22,500	£22,500

Total da contratação	£300,000
----------------------	----------

Taxa do projeto	£300,000
IVA (20%)	£60,000
Total	£360,000

TOTAL DEVIDO	£360,000
--------------	----------

Todos os valores estão em GBP. Faturado em três marcos: 40% na assinatura, 30% no início da construção, 30% na entrega. O valor é válido para contratações iniciadas até 6 de março de 2026.

ESTUDO DE CONCEPÇÃO

£38,000

- Avaliação de opções e estudo volumétrico
- Workshop de direcionamento de materiais
- Plano de custos indicativo
- Apresentação à liderança do conselho municipal

PROJETO E PLANEJAMENTO

£128,000

- Tudo do Estudo de Concepção
- Projeto desenvolvido (RIBA Etapa 3)
- Pacote de consulta pública
- Submissão completa de pedido de licenciamento urbanístico

ENTREGA COMPLETA

£300,000

- Tudo do Projeto e Planejamento
- Projeto técnico e desenhos de execução de obra
- Coordenação estrutural e de instalações (M&E)
- Pacote de licitação e suporte à inspeção da obra

OPÇÕES

QUAL MODELO COMBINA COM VOCÊ

	ESTUDO DE CONCEPÇÃO	PROJETO E PLANEJAMENTO	ENTREGA COMPLETA
Preço	£38,000	£128,000	£300,000
Escopo principal	Avaliação de opções e estudo volumétrico	Tudo do Estudo de Concepção	Tudo do Projeto e Planejamento
O que está incluído	Workshop de direcionamento de materiais	Projeto desenvolvido (RIBA Etapa 3)	Projeto técnico e desenhos de execução de obra
Entrega	Plano de custos indicativo	Pacote de consulta pública	Coordenação estrutural e de instalações (M&E)
Suporte pós-entrega	Apresentação à liderança do conselho municipal	Submissão completa de pedido de licenciamento urbanístico	Pacote de licitação e suporte à inspeção da obra

Os preços estão em GBP e não incluem o IVA (20%). As opções podem ser combinadas ou escalonadas; a recomendação para Draymoor City Council está destacada na seção de preços.

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO

QUANDO CADA PARCELA VENCE

N.º	MARCO	GATILHO	PARCELA	VALOR
01	Meses 1–2 · Projeto conceitual	2 de fevereiro de 2026	40%	£120,000
02	Meses 3–4 · Projeto desenvolvido	No início da entrega	30%	£90,000
03	Mês 5 · Submissão para aprovação	Na aceitação do marco	30%	£90,000
Total (sem impostos)			100%	£300,000

As parcelas são faturadas conforme os marcos acima e são pagáveis em até 30 dias após cada fatura. Todos os valores estão em GBP e não incluem IVA (20%).

NOTE

PREMISSAS DAS QUAIS ESTA ESTIMATIVA DEPENDE

A câmara fornece o levantamento existente do terreno e os relatórios geotécnicos antes do início do projeto conceitual, e um responsável autorizado da equipe de Projetos de Capital aprova cada etapa RIBA em nome da câmara. Os cálculos de engenharia estrutural são coordenados por este escritório, mas elaborados pelo consultor estrutural designado pela câmara. Este valor é válido para contratações confirmadas até 6 de março de 2026.

A contra-assinatura abaixo aceita o escopo, o cronograma e o investimento definidos nesta proposta e autoriza o início do trabalho.

PELA CÂMARA MUNICIPAL
DE DRAYMOOR



PRIYA SANDHU

CHEFE DE PROJETOS DE CAPITAL

Data

PELA CONCRETE &
VOLLMER ARCHITECTS



CONCRETE & VOLLMER
ARCHITECTS

SIGNATÁRIO AUTORIZADO

Data

GO

PRÓXIMOS PASSOS

PRONTOS QUANDO VOCÊ ESTIVER

A aceitação desta proposta dá início ao trabalho em 2 de fevereiro de 2026. O valor permanece válido para contratações confirmadas até 6 de março de 2026.

Aprove esta proposta e poderemos reservar o início do projeto conceitual para a semana de 2 de fevereiro. Responda a este documento ou envie um e-mail para studio@concretevollmer.com.

Concrete & Vollmer Architects

studio@concretevollmer.com • +44 161 555 0102 • concretevollmer.com • Manchester,
Greater Manchester M4 1EE