

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

REVITALIZAÇÃO DA PRAÇA AMOSI E CERCAMENTO DA PRAÇA DA ALVORADA

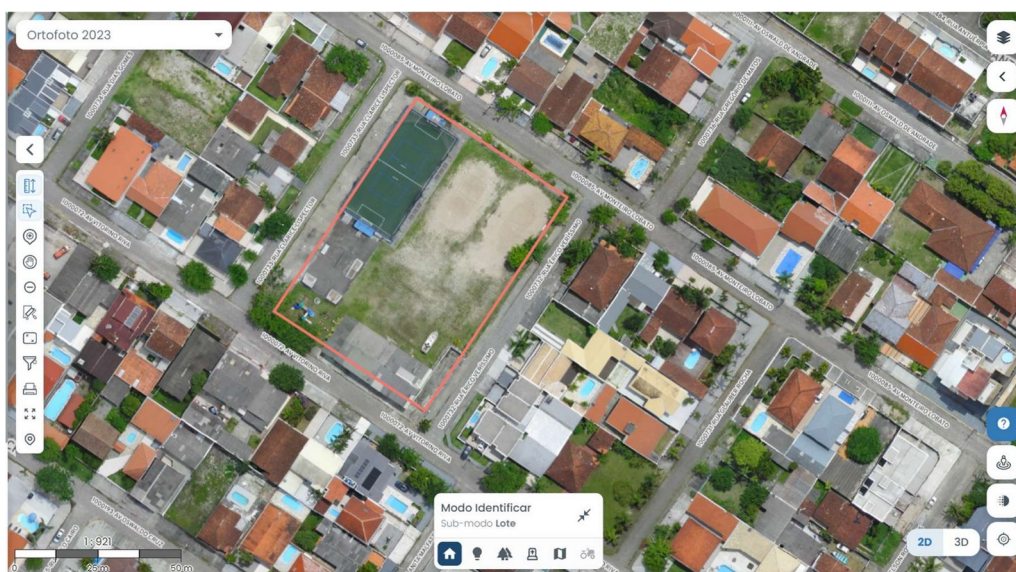
Pontal do Paraná/PR | Licitação autônoma | Versão final - 13/10/2026

Unidade demandante: Secretaria Municipal de Esporte. Apoio técnico: Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Infraestrutura.

AMOSI: Av. Vitorino Riva, quadra entre Av. Monteiro Lobato, Rua Clarice Lispector e Rua Érico Veríssimo, Santa Terezinha/Itapoã.

Alvorada: Rua Siri, Balneário Shangri-lá.

Frente	Valor com BDI
Praça AMOSI	R\$ 481.209,92
Praça da Alvorada	R\$ 24.420,04
TOTAL DA CONTRATAÇÃO	R\$ 505.629,96



Localização da AMOSI. Ortofoto 2023, reproduzida do Memorial fornecido.

Responsável pela elaboração: João Pedro Braga Costa Pereira - Arquiteto e Urbanista - CAU A326110-7 - RRT nº SI16944721I00CT001.

Versão final compatibilizada com os projetos, a planilha orçamentária, o cronograma físico-financeiro, as composições de BDI, as composições de custos, a cotação e o RRT integrantes da pasta técnica, pronta para encaminhamento ao procedimento licitatório.

Localização da frente Alvorada - Shangri-lá

A Praça da Alvorada está situada na Rua Siri, Balneário Shangri-lá, e integra a mesma contratação da Praça AMOSI. O cercamento contratado limita-se ao entorno do barco, conforme planta de implantação e corte; a imagem abaixo identifica a praça e não amplia o perímetro de serviços.



Ortofoto reproduzida dos documentos fornecidos, com delimitação da praça.

Manter registros de execução, custos e recebimento próprios da frente Alvorada, preservando a responsabilidade contratual única. O cercamento será executado conforme o projeto e a planilha compatibilizados.

1. Necessidade, planejamento e requisitos

A AMOSI necessita de revitalização do salão, campo society, quadras, iluminação e áreas complementares para recuperar segurança, funcionalidade e uso comunitário. Na Praça da Alvorada, o cercamento do entorno do barco permite controlar o acesso e proteger o bem e os usuários. Os resultados são complementares à política municipal de esporte e convivência.

A contratação é demandada pela Secretaria Municipal de Esporte, com apoio técnico da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Infraestrutura. A estrutura de planejamento passa a compreender três licitações autônomas: AMOSI + Alvorada; Praça dos Esportes de Ipanema; Escola de Governo. Este ETP trata apenas da primeira.

1.1. Planejamento e orçamento público

Vincular a demanda ao DFD, ao Plano de Contratações Anual, quando elaborado, e às leis orçamentárias. Confirmar a inclusão ou a atualização pertinente, a unidade requisitante, a fonte de recursos, a dotação e o cronograma de desembolso. Não foram fornecidos identificadores do PCA, DFD ou dotação; não se presume sua aprovação.

1.2. Requisitos da solução

- Execução por empresa e profissionais habilitados, com responsabilidade técnica compatível com os serviços.
- Sistemas duráveis, reparáveis e adequados ao ambiente litorâneo, com fornecimentos novos e reaproveitamentos limitados aos itens previstos.
- Proteção dos usuários, das edificações e redes mantidas; acessibilidade e continuidade de circulação segura.
- Controle de materiais, inspeções de serviços ocultos, ensaios e documentação suficiente à operação e manutenção.

As quantidades da planilha não substituem dimensionamento, detalhamento executivo ou responsabilidade técnica. A Administração deverá assegurar a suficiência dos projetos de estrutura, fundações, instalações e das demais disciplinas aplicáveis, inclusive acessibilidade e segurança contra incêndio. A presente revisão não dispensa documentos legalmente exigíveis nem atribui à contratada, sem previsão e orçamento, a elaboração de projetos faltantes.

2. Quantidades e solução como um todo

Frente / sistema	Grandezas de referência
AMOSI - salão	Salão projetado: 198,46 m ² ; forro frisado, piso interno e cobertura: 243,63 m ² ; beiral de 0,60 m; 5 tesouras; 2 portas de madeira; grades metálicas: 9,03 m ²
AMOSI - quadras de areia	2 quadras; 52,80 m ³ de areia com frete; 312 m ² de tela de nylon com cabos de aço de 1/8"; 12 bancos; 2 kits
AMOSI - society	760 m ² de gramado; 190,80 m ² de tela; 80 m ² de rede; 6 postes reutilizados
AMOSI - iluminação	18 postes PRFV; 40 refletores 200 W/IP66; redes e quadro
AMOSI - complementares	1 playground; 2 contêineres; limpeza de 797,42 m ²
AMOSI - estacionamento	0,75 m ³ em cada serviço civil; 25 m de meio-fio; 55 m de pintura
Alvorada	Placa 2,88 m ² ; topografia 254,83 m ² ; concreto 3,18 m ³ ; gradil 72,84 m ² , H=1,03 m; 1 portão de correr em gradil Nylofor 3D de 1,00 x 1,03 m

As quantidades decorrem das plantas atualizadas e do orçamento de 13/10/2026. A revisão incorpora 243,63 m² de forro frisado, 9,03 m² de grades metálicas de proteção, dois kits de rede para as duas quadras, 25,00 m de meio-fio e 797,42 m² de limpeza de alta pressão. A drenagem nova das quadras não integra o orçamento; a areia inclui frete, e o preparo da base e a instalação completa do gramado fazem parte da solução.

A solução compreende levantamento, isolamento, retiradas orçadas, obras civis do salão, equipamentos esportivos, bases e fechamentos, instalações elétricas, testes, limpeza e entrega documentada das duas praças. A Alvorada terá execução e aceite identificáveis dentro do mesmo contrato, sem obra na Escola de Governo.

2.1. Ciclo de vida e manutenção

Priorizar componentes com proteção anticorrosiva, peças substituíveis e manutenção acessível. Exigir instruções de inspeção, conservação, limpeza e garantias. As escolhas de acabamento, fixação e materiais devem reduzir reparos recorrentes, sem direcionamento de marca ou imposição de tecnologia exclusiva.

3. Alternativas e estratégia de contratação

O levantamento é técnico e qualitativo, apoiado em soluções correntes de construção civil e nas referências SINAPI, ORSE e composições do orçamento. Não foi apresentada pesquisa nominal de fornecedores nem estudo quantificado de economia por agrupamento; tais evidências não são presumidas por este ETP.

Manter a situação ou fazer reparos pontuais

Reduz o desembolso inicial, mas não atende à ampliação, à renovação do campo, à iluminação e ao cercamento planejados. Não é a solução selecionada para a demanda definida.

Contratações separadas por sistema ou por praça

Permitem especialização e eventual ampliação da competição, porém aumentam interfaces de execução dentro da AMOSI e exigem gestão de mais contratos. A separação por praça é tecnicamente possível, pois são locais independentes, e foi considerada na avaliação.

Contratação conjunta das duas praças

A reunião da AMOSI com a Alvorada decorre da vinculação das duas praças à Secretaria Municipal de Esporte e da afinidade entre serviços civis, concreto, cercamentos e montagem. A frente de menor porte da Alvorada pode ser absorvida pela mesma mobilização, programação de equipes e estrutura de fiscalização, evitando a duplicação de procedimento e de gestão contratual. Como os locais são distintos, o controle físico e financeiro será mantido separadamente por praça.

Adota-se uma única contratação, com proposta e adjudicação globais, controle financeiro por frente e possibilidade de execução especializada parcial. A habilitação será proporcional às parcelas relevantes, com aceitação de serviços equivalentes e somatório de atestados, sem exigir experiência prévia cumulativa em todos os serviços de menor porte, preservando a competitividade.

Seleção e regime recomendados

Recomenda-se concorrência, preferencialmente eletrônica, pelo menor preço global, para o objeto caracterizado como obra. Adota-se empreitada por preço global, apoiada nos projetos, quantitativos, orçamento e cronograma compatibilizados. O enquadramento e a minuta serão formalizados pela Administração nos atos próprios do processo.

Mantém-se o regime de empreitada por preço global. A medição e o pagamento serão vinculados a etapas concluídas do cronograma físico-financeiro e a metas de resultado verificáveis, conforme o art. 46, § 9º, da Lei nº 14.133/2021. Quantidades e preços unitários servem ao orçamento, ao controle físico e à análise de alterações; não convertem a remuneração em empreitada por preço unitário.

4. Estimativa de valor e resultados pretendidos

Base financeira: planilha "PO AMOSI - SANTA TEREZINHA E CERCA ALVORADA - SHANGRILÁ", de 13/10/2026, referência SINAPI maio/2026, ORSE, composições próprias e cotação. Seus 99 itens somam R\$ 505.629,96, sendo R\$ 481.209,92 para a AMOSI e R\$ 24.420,04 para a Alvorada. O grupo 1 corresponde à AMOSI e o grupo 2 à Alvorada; são frentes de uma única contratação.

Grupo	Serviços	Valor com BDI	Participação
1.1	AMOSI - Serviços preliminares	R\$ 1.875,81	0,37%
1.2	AMOSI - Demolições	R\$ 2.697,69	0,53%
1.3	AMOSI - Salão	R\$ 198.045,60	39,17%
1.4	AMOSI - Quadras de areia	R\$ 51.356,13	10,16%
1.5	AMOSI - Campo society	R\$ 101.071,47	19,99%
1.6	AMOSI - Instalações elétricas	R\$ 120.031,20	23,74%
1.7	AMOSI - Serviços complementares	R\$ 3.582,84	0,71%
1.8	AMOSI - Estacionamento	R\$ 2.549,18	0,50%
2.1	Alvorada - Serviços preliminares	R\$ 1.790,47	0,35%
2.2	Alvorada - Cercamento da área do barco	R\$ 22.629,57	4,48%
TOTAL	Contratação autônoma	R\$ 505.629,96	100,00%

A planilha orçamentária aplica BDI de 22,23% aos preços que compõem o orçamento-base. A pasta técnica também contém composição de BDI de 15,28% para materiais e equipamentos, aplicável somente a fornecimentos isolados dessa natureza quando expressamente refletida na proposta e na planilha, sem incidência cumulativa. O valor global já considera o BDI adotado em cada preço de referência e não receberá novo acréscimo.

Controle por fonte: o grupo 1.6 - Instalações elétricas soma R\$ 120.031,20; os demais serviços das duas praças somam R\$ 385.598,76. A utilização de recursos da COSIP deverá observar o enquadramento e a dotação definidos pela área orçamentária.

Resultados mensuráveis

AMOSI: salão ampliado e funcional; forro frisado, piso interno e cobertura com 243,63 m²; 2 portas de madeira com 9,03 m² de grades de proteção; 2 quadras com 312 m² de tela de nylon, cabos de aço de 1/8" e 2 kits de vôlei; 760 m² de grama sintética; 18 postes e 40 refletores instalados e testados; limpeza específica concluída. Alvorada: 72,84 m² de gradil H=1,03 m e portão de correr em gradil Nylofor 3D de 1,00 x 1,03 m instalados e seguros.

A análise de propostas deverá considerar exequibilidade, BDI, encargos, composições e coerência entre preço e cronograma. A estimativa utiliza os preços das fontes identificadas; a revisão organizacional não constitui nova pesquisa de preços nem atualização automática da data-base.

5. Providências, interdependências e riscos

5.1. Providências para prosseguimento

- Formalizar DFD, unidade demandante, PCA quando elaborado, dotação, fontes e disponibilidade orçamentária.
- Juntar ao processo os projetos, a planilha, as composições, os BDI, a cotação, o cronograma e o RRT nas versões consolidadas identificadas em 13/10/2026.
- Verificar a suficiência dos projetos, autorizações e registros técnicos e designar gestor e fiscais.
- Concluir análise da estratégia de contratação, habilitação proporcional, minuta, assinaturas e aprovação competente.

Interdependências: os seis postes de concreto previstos na AMOSI têm origem indicada na Praça de Ipanema. Confirmar disponibilidade e limites de retirada, transporte e reinstalação entre as contratações. Coordenar playground, contêineres, energia e funcionamento comunitário. A Alvorada não depende da liberação da Escola de Governo.

Risco	Tratamento / responsabilidade inicial
Projeto, unidade ou quantidade divergente	Administração: corrigir a documentação; contratada: comunicar e não executar solução conflitante.
Área, rede ou material reutilizado indisponível	Administração: liberar e coordenar; registrar impacto no cronograma.
Solo ou interferência oculta	Suspender a etapa, inspecionar e decidir formalmente; efeitos conforme contrato e fatos comprovados.
Material, montagem ou produtividade inadequados	Contratada: controle, correção, equipe e suprimentos compatíveis.
Acidente e dano a terceiros	Contratada: isolamento, procedimentos de segurança, proteção e reparação dos danos causados.
Chuva extraordinária ou força maior	Registrar, mitigar e analisar impactos; sem prorrogação ou acréscimo automático.

5.2. Impactos ambientais

Controlar resíduos, poeira, ruído e carreamento para drenagem; segregar materiais, comprovar transporte e destinação, proteger vegetação e bens mantidos. Planejar consumo de água, durabilidade e manutenção. A avaliação preliminar de riscos não substitui eventual matriz contratual de alocação de riscos.

6. Viabilidade e conclusão

A solução é técnica e operacionalmente viável, emprega sistemas usuais e está orçada em R\$ 505.629,96. A reunião das duas praças em uma única contratação é compatível com a gestão da Secretaria Municipal de Esporte, mantidos o controle físico e financeiro por frente e a responsabilidade contratual única.

O cronograma físico-financeiro estabelece prazo de 4 meses, equivalente a 120 dias corridos, com a seguinte distribuição: 1º mês, R\$ 128.112,38 (25,34%); 2º mês, R\$ 126.263,58 (24,97%); 3º mês, R\$ 121.691,92 (24,07%); e 4º mês, R\$ 129.562,08 (25,62%). A execução será controlada por frente de obra, preservada a responsabilidade contratual única.

Os projetos e a planilha incorporam o forro frisado de PVC, a área de 243,63 m², 24,36 m³ de concreto no piso interno, o beiral de 0,60 m, duas portas de madeira com grades metálicas de proteção, dois kits de vôlei e os quantitativos consolidados do cercamento da Alvorada. Não permanecem as incompatibilidades técnicas registradas nas revisões anteriores.

Conclui-se pela viabilidade e pelo prosseguimento da contratação, mediante concorrência, preferencialmente eletrônica, pelo menor preço global, sob regime de empreitada por preço global.

7. Documentos integrantes e responsabilidade técnica

Integram a pasta técnica os projetos atualizados da AMOSI e da Alvorada, a planilha orçamentária de 13/10/2026, o cronograma físico-financeiro, as composições de custos, as composições de BDI, a cotação das grades metálicas, o Memorial Descritivo, o Termo de Referência e o RRT nº SI16944721I00CT001.

Fundamentação: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, quanto aos elementos de planejamento e à escolha da solução.

Responsabilidade técnica

João Pedro Braga Costa Pereira
Arquiteto e Urbanista | CAU A326110-7
RRT nº SI16944721I00CT001
Pontal do Paraná, 13 de outubro de 2026.

Assinatura: _____