

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**REQUALIFICAÇÃO DE ÁREA MUNICIPAL, REVITALIZAÇÃO DE QUADRAS,
PLAYGROUND EM PISO MONOLÍTICO EPDM COLORIDO DRENANTE, CAMPO,
SISTEMA DE ÁGUA DE REUSO, PAISAGISMO E SERVIÇOS COMPLEMENTARES.**

RUA CHANTAL, 28 - JD VILA BELA - SÃO PAULO - SP

I. INTRODUÇÃO

O objetivo é fornecer subsídios técnicos para o planejamento e a reforma de três quadras esportivas, sendo uma delas com cobertura metálica, visando garantir qualidade construtiva, durabilidade e segurança. O local da obra é Rua Chantal, 28 – Jd. Vila Bela. O projeto contempla a implantação de arquibancada destinada ao público, requalificação do campo existente, englobando a execução do alambrado, execução de um playground em piso monolítico EPDM colorido drenante, contribuindo para a funcionalidade e a atratividade do espaço. A proposta busca integrar os diferentes elementos em um conjunto arquitetônico e urbanístico coerente, promovendo a valorização do ambiente esportivo e o atendimento às normas técnicas vigentes.

Tal estudo consiste na primeira etapa do planejamento de uma contratação, de modo a assegurar a viabilidade da contratação que possa caracterizar o atendimento ao interesse público envolvido e a sua melhor solução, de acordo com o art. 6º, XX da Lei Federal nº 14.133/21 bem como Decreto Municipal nº 62.100/22 e Instrução Normativa SEGES nº 1/2023.



II.DESCRICÃO DA NECESSIDADE

A necessidade da presente contratação decorre das condições atuais de degradação da área de lazer e esportes , ocasionadas pelo uso contínuo e pela exposição às intempéries, comprometendo sua funcionalidade, segurança e condições adequadas de uso.

O estado de conservação verificado limita a utilização do espaço pela população, reduzindo seu potencial como área de lazer, convivência e prática de atividades físicas, além de não atender plenamente às condições adequadas de acessibilidade e permanência dos usuários.



Diante desse cenário, faz-se necessária a readequação do espaço de lazer e esportes, de modo a restabelecer condições adequadas de uso, segurança e funcionalidade, garantindo o atendimento à demanda dos alunos por infraestrutura de lazer e convivência.

III. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

III.1 ANÁLISE DE SOLUÇÕES

Este Estudo Técnico Preliminar tem como objeto a contratação de empresa para elaboração de projeto executivo e execução de obras de **REQUALIFICAÇÃO DE ÁREA, REVITALIZAÇÃO DE QUADRAS, PLAYGROUND EM PISO MONOLITICO EPDM COLORIDO DRENANTE, CAMPO, SISTEMA DE ÁGUA DE REUSO, PAISAGISMO E SERVIÇOS COMPLEMENTARES**, localizado rua Chantal, 28 - Jd Vila Bela - São Paulo.

A intervenção consiste em um conjunto de solução para a implementação de quadras, campo com arquibancada e playground.

As intervenções propostas são:

- Reforma de três quadras, sendo uma com cobertura metálica;
- Execução de sistema de água de reuso;
- Reforma da arquibancada para as quadras;
- Requalificação do passeio;
- Reforma do campo, com alambrado;
- Construção da arquibancada para o campo;
- Execução de área em paisagismo para uso da horta;
- Reforma do playground utilizando piso monolítico epdm colorido drenante;

Os serviços acima descritos constituirão o objeto dos contratos resultantes do certame licitatório a que se refere este Estudo Técnico Preliminar e estão detalhados nos documentos técnicos anexos. O ETP tem como objetivo dotar o Município de São Paulo de um instrumento capaz de garantir eficiência, celeridade e vantajosidade na contratação dos Serviços, como também descrever a especificidade da execução dos serviços.

III.2 IDENTIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES

- **Metodologias de Serviços**

Os serviços previstos para execução de reforma das quadras, implantação de sistema de reuso de água, campo, e como a implementação de arquibancadas e playground.

- **Projetos e documentos técnicos**

Contém detalhadamente todas as metodologias dos itens acima bem como etapas e serviços adicionais para execução de serviços.

As quantidades de serviços estão informadas nos documentos anexos.

III.3 ANÁLISE COMPARATIVA DE SOLUÇÕES

Requisito	Sim	Não	Não se aplica
As soluções são de domínio da PMSP?	X		
A solução é de domínio de outras entidades públicas?	X		
A solução carece de licenças ambientais?			X

Requisito	Sim	Não	Não se aplica
A solução é contemplada no Plano de Metas?			x
A solução possui Normatização (ABNT, DIN, ASTM, etc)?	X		
A solução carece de manutenção constante?			X

IV. ESTIMATIVAS DE VALOR

IV.1 CÁLCULO DOS CUSTOS

Os memoriais de quantidades dos serviços estão discriminados e disponíveis nos Documentos Técnicos anexos.

IV.2 MAPA COMPARATIVO DOS VALORES ORÇAMENTÁRIOS TOTAIS

Os comparativos de valores estimados para a execução dos serviços estão discriminados a seguir, tendo como base tabela de JAN/2026.

DESCRIÇÃO	COM DESONERAÇÃO	SEM DESONERAÇÃO
QUADRAS	1.020.112,36	1.014.899,36
REQUALIFICAÇÕES INTERNAS	278.344,51	277.739,93
CAMPO	1.393.175,53	1.391.515,92
PLAYGROUND EM PISO MONOLITICO EPDM COLORIDO DRENANTE	381.666,44	373.125,35
LIMPEZA ENTORNO	29.671,20	29.769,30
CANTEIRO DE OBRAS	46.962,26	46.769,77
ADMINISTRAÇÃO LOCAL	276.775,72	275.213,66
PROJETO	31.998,84	31.998,84
TOTAL COM BDI	R\$ 3.458.706,86	R\$ 3.441.032,13

Pelo exposto acima, foi adotada a opção **SEM DESONERAÇÃO**, garantida assim a economicidade no processo comparativo de preços referenciais disponíveis.

V.DESCRICÃO DA SOLUÇÃO A SER CONTRATADA

Os descritivos dos serviços a serem executados, estão discriminadas e disponíveis nos seus respectivos Documentos Técnicos.

VI.MODALIDADE DO CERTAME – CONCORRÊNCIA

A adoção da modalidade de Concorrência neste certame se alinha às diretrizes de eficiência, economicidade e competitividade previstas nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021. Ademais, a possibilidade de disputa por lances sucessivos e a uniformização de critérios objetivos de julgamento reforçam a transparência e a impessoalidade no processo licitatório, garantindo a seleção da proposta mais vantajosa ao interesse público.

No âmbito da Coordenaria de Projetos e Obras, as contratações correntes envolvem, em regra, intervenções de natureza padronizada, como requalificações, adequações, reformas e obras de manutenção em equipamentos públicos e áreas comunitárias, cujas soluções construtivas, materiais e métodos de execução possuem ampla difusão no mercado e domínio técnico consolidado.

Diante do exposto, a utilização da Modalidade Concorrência encontra amparo jurídico no art. 29, da Lei nº 14.133/2021, em conformidade com a Nota Técnica IBRAOP nº 001/2021-R2025 e com as orientações do Manual de Obras e Serviços de Engenharia do TCESP.

VII.FORMA DE REALIZAÇÃO DO CERTAME - PRESENCIAL

A adoção da modalidade presencial encontra fundamento no art. 1º, inciso II, da Portaria SIURB nº 16/2023, que disciplina as hipóteses de realização de licitações presenciais no âmbito das contratações de obras e serviços de engenharia. Ressalta-se que a referida Portaria possui especial relevância para as Subprefeituras, uma vez que, nos termos do art. 18 do Decreto Municipal nº 62.100/2022, compete à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB promover a padronização das contratações de obras e serviços de engenharia.

No presente caso, a natureza e a complexidade do objeto justificam a realização da sessão na forma presencial, pois a fase de lances e de negociação demanda interação imediata entre a Comissão de Contratação e os licitantes, permitindo o esclarecimento célere de

dúvidas técnicas e operacionais que possam surgir durante o certame.

A análise das propostas poderá exigir esclarecimentos, complementações ou diligências em tempo real, circunstâncias que, em ambiente exclusivamente eletrônico, podem ocasionar maior morosidade, falhas de comunicação ou interpretações divergentes, comprometendo a eficiência da fase competitiva e a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

A realização da sessão presencial também possibilita a imediata verificação das condições de habilitação e da exequibilidade das propostas, bem como a promoção de diligências destinadas ao saneamento ou complementação da instrução processual, conferindo maior celeridade e eficiência ao procedimento licitatório, sem prejuízo da ampla competitividade.

Cumprido destacar que a adoção da forma presencial não implica restrição à participação dos interessados nem produz qualquer alteração no resultado esperado do certame, preservando os princípios da isonomia, da competitividade e da seleção da proposta mais vantajosa.

Por fim, em observância ao disposto no § 2º do art. 17 da Lei nº 14.133/2021, a sessão pública será registrada em ata e gravada em áudio e vídeo, assegurando ampla transparência, publicidade e lisura ao procedimento licitatório. Assim, a escolha pela realização da Concorrência na forma Presencial encontra amparo na legislação vigente e revela-se adequada às características específicas da presente contratação.

VIII. INVERSÃO DE FASES

A adoção da inversão de fases, nos termos do § 1º do art. 17 da Lei nº 14.133/2021, antecipando-se a fase de habilitação em relação às fases de apresentação de propostas e de julgamento, tem o objetivo de mitigar riscos e conferir maior eficiência ao procedimento licitatório.

A adoção desse procedimento assegura que a disputa de preços ocorra exclusivamente entre licitantes previamente habilitados, que demonstrem possuir as condições jurídicas, fiscais, trabalhistas, econômico-financeiras e técnico-operacionais necessárias à execução do objeto.

Tal medida reduz o risco de adjudicação a licitantes que não atendam aos requisitos de habilitação, evitando retrabalho, atrasos decorrentes de inabilitações posteriores e a necessidade de reabertura da fase competitiva, contribuindo para maior celeridade,

eficiência e segurança jurídica do certame.

Dessa forma, a inversão de fases revela-se adequada às características da presente contratação, promovendo maior eficiência processual, mitigação de riscos e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, em observância aos princípios da eficiência, da economicidade e do interesse público.

IX.MANIFESTAÇÃO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Tendo como base os documentos técnicos elaborados pela projetista, a **REQUALIFICAÇÃO DE ÁREA MUNICIPAL, REVITALIZAÇÃO DE QUADRAS, PLAYGROUND EM PISO MONOLITICO EPDM COLORIDO DRENANTE, CAMPO, SISTEMA DE ÁGUA DE REUSO, PAISAGISMO E SERVIÇOS COMPLEMENTARES** é necessária sob o ponto de vista do interesse público. As planilhas de orçamento e memória de cálculo com quantidades e valores estão disponíveis nos anexos.

Diante do exposto, esta equipe técnica declara-se pela viabilidade da contratação pretendida.