ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo Administrativo nº 601.2026/0002266-7

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ENGENHARIA OU ARQUITETURA PARA REVITALIZAÇÃO DE ESPAÇO PÚBLICO, CONTENDO REVITALIZAÇÃO DE QUADRA POLIESPORTIVA, EXECUÇÃO DE ÁREA DE PLAYGROUND E ATI´S, EXECUÇÃO DE SALÃO MULTIUSO E REFAZIMENTO DE PASSEIO EXISTENTE.

Revitalização de área pública e construção de salão multiuso.

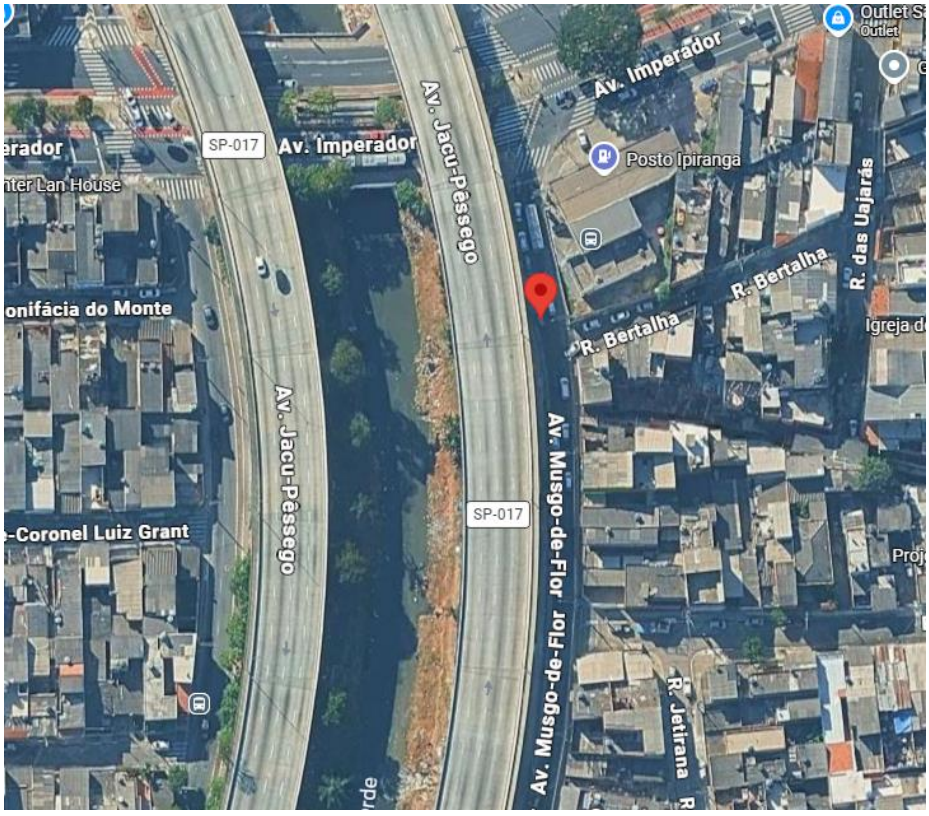
SETEMBRO/2026

1 OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Contratação de empresa de engenharia ou arquitetura para revitalização de espaço público, contendo revitalização de quadra poliesportiva, execução de área de playground e ATI´s, execução de salão multiuso e refazimento de passeio existente, localizado na rua Av. Musgo-de-Flor x Av. Imperador - Parque Guarani, São Paulo - SP, 08235-210.

2 LOCALIZAÇÃO

O objeto do estudo está localizado:



Av. Musgo-de-Flor x Av. Imperador - Parque Guarani, São Paulo - SP, 08235-210.

3 DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO

O presente estudo refere-se à área localizada na confluência da Av. Musgo-de-Flor com a Av. Imperador, Parque Guarani, São Paulo/SP, CEP 08235-210, que dispõe de quadra poliesportiva e espaços utilizados pela comunidade para atividades esportivas, recreativas, de convivência e eventos comunitários.

Considerando a necessidade de qualificação do espaço e de melhoria das condições de uso pela população, faz-se necessária a revitalização da área, contemplando intervenções voltadas à segurança, funcionalidade, lazer, convivência e paisagismo.

A intervenção contemplará a revitalização da quadra poliesportiva existente, incluindo a substituição do alambrado atual por um novo, além dos serviços necessários à recuperação e melhoria das condições de utilização do equipamento. Também será implantado fechamento da área com gradil e portões, contribuindo para a organização e segurança do espaço. Na lateral voltada para o córrego, será instalado guarda-corpo, proporcionando maior proteção aos usuários.

O projeto prevê ainda a construção de um salão multiuso, destinado à realização de atividades comunitárias, culturais, sociais, educativas e recreativas, bem como a implantação de playground e equipamentos de atividades físicas (ATI), ampliando as opções de lazer e prática esportiva para diferentes faixas etárias.

Será executada uma área com piso de concreto destinada ao apoio às ações da Subprefeitura, proporcionando melhores condições para a organização dessas atividades nos dias em que forem realizadas.

Para estimular a convivência e a permanência da população, será criada área equipada com mesas e bancos, destinada ao descanso, encontro e interação social.

Complementarmente, serão executados serviços de paisagismo para qualificação das áreas externas, integração dos ambientes e melhoria das condições de conforto e ambiência do local.

As intervenções propostas têm por finalidade qualificar o equipamento público, proporcionando melhores condições para a prática esportiva, o lazer, a convivência comunitária e o desenvolvimento de atividades sociais e culturais, com a criação de um espaço mais seguro, funcional e adequado às necessidades da população.

Dessa forma, os serviços a serem contratados compreendem a execução das intervenções necessárias à revitalização da área, incluindo a revitalização da quadra poliesportiva e substituição de seu alambrado, implantação de fechamento em gradil e portões, instalação de guarda-corpo junto ao córrego, construção de salão multiuso, implantação de playground e ATI, execução de piso de concreto para apoio às ações desta Subprefeitura, implantação de área de permanência com mesas e bancos e execução de paisagismo, conforme projetos, especificações e demais documentos que integrarão a contratação.

4 ANÁLISE DA CONTRATAÇÃO ANTERIOR

Não se aplica

5 ANÁLISE DE SOLUÇÕES

A proposta visa construção de vestiários no local em questão, promovendo melhorias que atendam tanto às necessidades da comunidade local quanto à demanda dos moradores da região. 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.

6 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

DESCRIÇÃO	UN	QUANT
TAPUME METÁLICO COM TELHA METÁLICA, SEM PINTURA, TRAPEZOIDAL 40 ESP=0,43MM, COLUNAS, BASES E PARAFUSOS	M2	228,80
DP.05 - CORRIMÃO EM TUBO GALVANIZADO COM GUARDA CORPO	M	90,00
FP.03 - ALAMBRADO PARA QUADRAS DE ESPORTE - GP.6/EDIF - TG/4,5M	M	45,00
FP.07 - GRADIL DE FERRO PERFILADO - GE-1/EDIF	M	79,00

7 IDENTIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES

Metodologias de Serviços

A execução de obras de engenharia, envolve uma série de etapas e processos, entre eles:

SERVIÇOS PRELIMINARES

Estudos preliminares para concepção do projeto, contemplando a visitação e diretrizes para realização de projeto executivo;

PROJETO

Elaboração de projetos executivos para apresentação das soluções propostas para a para a revitalização da área pública, contendo a revitalização da quadra poliesportiva, execução de salão multiuso e implantação de áreas de convivência e lazer.

EXECUÇÃO DE OBRAS

Isolamento do local da obra,
Demolição e retirada de entulho;
Execução de fundação com brocas, blocos de fundação e baldrames em concreto armado;
Execução de parede em alvenaria estrutural;
Execução de laje mista treliçada;
Execução de piso estrutural interno e revestimento cerâmico;
Execução de revestimento cerâmico nas paredes das áreas molhadas;
Execução de pintura interna e externa;
Execução de cobertura com telha sanduiche;
Execução de forro drywall
Passagem de infraestrutura elétrica e hidráulica;
Instalação de esquadrias;
Execução de passeio externo em concreto armado;
Execução de sarjetas e instalação de guias;
Instalação de gradil no entorno;
Instalação de guarda corpo no lado do córrego;
Execução de piso em pedrisco;
Instalação de playground;
Instalação de ATI's;
Instalação de conjuntos de mesa e banco;
Execução de paisagimo;
Limpeza geral da obra.

7.1 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 é contemplada no Plano de Metas?	X		
A solução possui Normatização (ABNT, DIN, ASTM etc.)?	X		

A solução carece de manutenção constante?	X		

8 ANÁLISE COMPARATIVA DE CUSTOS

8.1 CÁLCULO DOS CUSTOS

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

A planilha sintética traz os custos unitários de referência e os quantitativos de cada serviço necessário à plena execução da obra – chegando ao custo total de referência do serviço.

Os custos totais de referência de todos os serviços são, então, somados, chegando ao custo global de referência da obra – sobre o qual incide o valor percentual do BDI (Benefícios e Despesas Indiretas), a fim de obter o preço global de referência da obra, que guiará a aceitação das propostas dos licitantes.

8.2 MAPA COMPARATIVO DOS CÁLCULOS TOTAIS

Os valores estimados para a execução dos serviços estão discriminados a seguir:

DESCRIÇÃO	VALOR COM DESONERAÇÃO	VALOR SEM DESONERAÇÃO
CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ENGENHARIA OU ARQUITETURA PARA REVITALIZAÇÃO DE ESPAÇO PÚBLICO, CONTENDO REVITALIZAÇÃO DE QUADRA POLIESPORTIVA, EXECUÇÃO DE ÁREA DE PLAYGROUND E ATI´S, EXECUÇÃO DE SALÃO MULTIUSO E REFAZIMENTO DE PASSEIO EXISTENTE.	**R$ 1.778.133,30**	**R$ 1.773.012,22**

Pelo exposto, foi adotada a opção, SEM DESONERAÇÃO

9 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO A SER CONTRATADA

Com efeito, a comparação técnica e funcional precedendo a avaliação econômica detalhada, posto que o objetivo da contratação não é apenas economizar recursos públicos, mas qualificar o gasto, isto é, atender às necessidades do escopo com eficácia e efetividade, atendendo também ao princípio da economicidade.

10 ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

Quanto a quantidade dos serviços, uma vez que se trata de uma situação que podem ocorrer imprevistos, e relação entre a demanda prevista e as quantidades de cada item a ser contratado advirá de levantamento detalhado de quantitativos de insumos e serviços.

11 ESTIMATIVA DE CUSTO TOTAL DA CONTRATAÇÃO

O valor total estimado é de **R$ 1.773.012,22 (Um milhão, setecentos e setenta e tres mil, doze reais e vinte dois centavos)** para balizamento de preços referenciais, observou-se também a planilha orçamentária, onde possui *como referência a tabela SIURB com data base na Jul/2026.*

12- JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento da solução não é recomendável, devendo optar-se pela via alternativa, por ser o ideal no caso em tela, do ponto de vista da eficiência técnica, haja vista que assim o gerenciamento da obra permanecerá sempre a cargo de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica. Ressalte-se que em obras, o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediários e da entrega da obra. Assim, para execução da obra de construção de vestiário, não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, que em sua grande maioria são interdependentes, devendo ser executados por uma mesma empresa para garantir a responsabilidade técnica dos

serviços. Também não há viabilidade econômica, pois a tendência é que o custo seja reduzido para obras maiores em função da diluição dos custos administrativos e lucro. A divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas de mesmo ramo de atividade. Então, pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração ou por representar possível prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.

13- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO.

Tendo como base os levantamentos e documentos técnicos elaborados, a contratação de empresa especializada para a execução de obras de engenharia do escopo mencionado, é de necessidade imprescindível, sendo adotado parecer viável, **seguindo as orientações técnicas contidas neste estudo**

Por meio da presente, expomos as razões que fundamentam a não inclusão de empresas enquadradas nas modalidades de Consórcio no atual processo licitatório. Importante salientar que a proibição da participação de consórcios empresariais não comprometerá a competitividade do certame.

A participação de consórcios é recomendada em situações em que o objeto em questão é considerado "de alta complexidade ou vulto". Entretanto, este não é o cenário que se apresenta no objeto em análise. Não há elementos que justifiquem a participação de empresas em consórcio, uma vez que o referido objeto não possui características de alta complexidade e não se configura como um serviço de grande vulto econômico.

É relevante destacar que o edital em questão não apresenta, em seu termo de referência, atributos específicos que respaldem a admissão de empresas em consórcio. A ausência de alta complexidade e o valor econômico considerado não justificam a formação de consórcios, uma vez que permitir tal prática em um objeto de baixa complexidade e de pequeno valor econômico contraria o princípio da competitividade.

Permitir a formação de consórcios em um contexto de baixa complexidade e valor econômico reduzido vai de encontro ao princípio da competitividade, pois possibilitaria a união de concorrentes que poderiam, efetivamente, competir individualmente. Tal

concessão, respaldada pela Administração Pública, comprometeria a busca pela vantajosidade almejada, violando, de forma indireta, o princípio da competitividade.

Diante do exposto, ratificamos a decisão de não permitir a participação de empresas

em consórcio no presente processo licitatório, preservando assim a integridade e a eficiência do certame.

14 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Devido à necessidade evidente demonstrada pelo objeto pretendido neste estudo e, após analisar as informações apresentadas pelo setor demandante, consideramos **viável** a contratação de empresa de engenharia ou arquitetura para revitalização de espaço público, contendo revitalização de quadra poliesportiva, execução de área de playground e ATI´s, execução de salão multiuso e refazimento de passeio existente., localizado na rua Av. Musgo-de-Flor x Av. Imperador - Parque Guarani, São Paulo - SP, 08235-210., **seguindo as orientações técnicas contidas neste estudo**

15 RECOMENDAÇÕES

Em função do que foi apresentado neste relatório, temos as seguintes recomendações:

• Avaliar todas as normas vigentes e pertibentes ao tema e desenvolver projetos executivos que os atendam em compatibilidade com a demanda atual.

16 FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO E PRAZO CONTRATUAL

Como representantes da Administração, especialmente designados, para exercer o acompanhamento e fiscalização da execução contratual, devendo informar à Administração sobre eventuais vícios, irregularidades ou baixa qualidade dos produtos fornecidos pela contratada, propor soluções para regularização de faltas e problemas observados e sanções que entender cabíveis.
O prazo para a execução dos serviços será de 120 (cento e vinte) dias corridos apos a emissão da Ordem de Serviço.