

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR nº 002/2024

1. IDENTIFICAÇÃO DO PEDIDO

OBJETO: Revitalização do Tupã Country Clube

Número da Requisição:1731/24

2. SETOR REQUISITANTE/ÁREA TÉCNICA

Setor	Secretaria	Responsável
Requisitante	Secretaria de Gabinete e Turismo/ Turismóloga	Aracelis G. M. Rigoldi
Técnico	Secretaria de Planejamento e Infraestrutura	Arq. Amanda A. Prado Tulim

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando o convênio nº154/2016 firmado em conjunto com a Secretaria de Turismo e Viagens do Estado de São Paulo, este Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo a contratação de uma empresa especializada em arquitetura ou engenharia civil para a Revitalização do Tupã Country Clube, visando atender às demandas da Secretaria de Gabinete e Turismo.

A solicitação do COMTUR (Conselho Municipal de Turismo) para revitalizar o espaço de lazer e turismo visa oferecer e implementar um local que aumente as opções turísticas e o fluxo turístico local, justificando assim a necessidade da contratação para a revitalização do espaço proposto.

É importante destacar que a contratação proposta está alinhada com o convênio firmado com o governo do Estado de São Paulo, por intermédio da Secretaria de Turismo e Viagens.

A revitalização do Tupã Country Clube irá transformar a região da represa, proporcionando as condições necessárias para reativar um antigo clube. Serão reformados e projetados espaços simples, leves e funcionais, atendendo às necessidades tanto dos residentes quanto dos visitantes, promovendo uma renovação no convívio da comunidade com o clube.

Tupã é atualmente uma Estância Turística, e o estudo foi solicitado pelo COMTUR para revitalizar o espaço de lazer e turismo, visando oferecer e implementar um local que amplie as opções turísticas e o fluxo turístico local, proporcionando condições adequadas de lazer e recreação para a população, além de fomentar o setor econômico do município, justificando a necessidade da contratação para a revitalização do espaço proposto.

Este pedido foi aprovado junto ao DADETUR (Departamento de Apoio às Estâncias Turísticas), no Contrato de Repasse n.º:154/2016 – Revitalização do Tupã Country Clube, datado de 29/06/2016, com o objetivo de beneficiar o município com recursos para a execução da obra no futuro.

Para cumprir a documentação técnica necessária para análise e consolidação do Contrato de Repasse junto ao DADETUR, é imprescindível a contratação de uma empresa do ramo de arquitetura ou engenharia civil para executar a revitalização do Tupã Country, que foi reprogramada.

Em 2021, através do Contrato nº74/2021, foi iniciada a execução da obra de revitalização do Tupã Country Clube. No entanto, após um ano, a empresa contratada solicitou a rescisão do contrato. Durante a execução do mencionado contrato, foram construídos os quiosques e sanitários conforme o projeto. No entanto, a empresa contratada não concluiu os serviços, cujo pagamento se restringiu a medição da efetiva

execução, sendo necessário agora finalizar os trabalhos remanescentes, incluindo instalações hidro sanitárias, elétricas, revestimentos e a colocação de rufos no telhado, essenciais para a funcionalidade do objeto e segurança dos espaços, além de outros serviços especificados no projeto, de reforma e construções da portaria, lanchonete, vestiários e restaurante.

Dentre as etapas de revitalização para o adequado uso do local será necessária a contratação de empresa especializada para dar sequência ao projeto e assegurar a funcionalidade do objeto.

4. DO PLANEJAMENTO PRÉVIO

A presente solução está de acordo com a Lei Municipal nº 5.186/2023 que Estima a receita e fixa a despesa do município de Tupã para o exercício financeiro de 2024, já contemplado o valor decorrente do recurso financeiro oriundo de transferência voluntária por meio do convênio nº154/2016 e respectivo contrato de repasse nº 154/2016.

5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação objeto deste estudo preliminar apresenta os seguintes requisitos:

Os serviços devem ser fornecidos por uma empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes (CREA/CONFEA), em conformidade com a legislação em vigor e os padrões de sustentabilidade exigidos neste documento e no futuro termo de referência.

- A designação formal de um responsável técnico devidamente habilitado no órgão competente, sob responsabilidade exclusiva da empresa contratada.
- Registro de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) de execução e CNO (Certidão Negativa de Obras) a ser apresentado na primeira medição ao fiscal do contrato designado.

- A contratada deve seguir um conjunto de discriminações técnicas, critérios, condições e procedimentos estabelecidos para a execução da Revitalização do Tupã Country Clube.
- Os serviços a serem realizados e os materiais a serem utilizados ou substituídos devem estar em conformidade com as determinações dos projetos, memoriais descritivos e especificações técnicas, conforme exigido pela Contratada.
- Definição da metodologia executiva a ser adotada, de acordo com as normas técnicas em vigor e recomendações dos fabricantes.
- Definição do orçamento e do prazo de execução da obra, com detalhamento dos marcos intermediários e finais das etapas, conforme estabelecido no cronograma físico-financeiro da obra.
- Contratação de uma empresa do ramo de engenharia ou arquitetura para execução dos serviços, conforme os quantitativos previstos no projeto e planilha orçamentária.

Entendemos, portanto, que a contratação nestes termos atende aos requisitos mínimos exigidos pela legislação em vigor, sem prejuízo de outros requisitos específicos indicados no Projeto Básico/Memorial Descritivo. A empresa contratada deve estar devidamente autorizada pelos órgãos competentes e seguir padrões de sustentabilidade, além de atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Tupã, conforme as exigências contidas neste documento e no Projeto Básico.

6. QUANTIDADES ESTIMADAS DA CONTRATAÇÃO

A relação entre a demanda prevista nos projetos e o detalhamento de quantitativos dos serviços, foi realizada por empresa terceirizada Aram Arquitetura e Engenharia LTDA – ME (Arq. e Urb. José Luis Fernandes - CAU: 16602-2 - RRT: 4034793) para convalidação do convênio em 2016 e obteve a planilha orçamentária com o saldo de serviços a serem

realizados, com valores atualizados através do corpo técnico do Setor de Engenharia da Secretaria Municipal de Planejamento e Infraestrutura.

Diante da execução parcial do objeto pela empresa cujo contrato foi rescindido, e a equalização entre o que já foi executado e o remanescente, verifica-se que o seguinte quantitativo:

Item	Unidade de medida	Quantidade	Serviço
Portaria	m ²	183,82	Construção
Restaurante	m ²	282,23	Construção
Quiosques (17 uni)	m ²	740,52	Finalização
Vestiários	m ²	248,00	Reforma
Sanitários	m ²	45,24	Finalização
Lanchonete	m ²	350,27	Reforma
Lanchonete	m ²	311,40	Construção deck

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atendimento às exigências administrativas, considerando o convênio firmado entre o município de Tupã e o DADETUR, a contratação de empresa especializada surge como a opção mais adequada, diante da ausência de mão de obra suficiente e qualificada para a execução do objeto de forma direta.

Assim, ao selecionar diretamente uma empresa qualificada e com experiência comprovada em construções, o órgão público poderá assegurar maior controle sobre a qualidade do serviço prestado e adaptabilidade do projeto às condições locais, desafios logísticos e operacionais de uma obra em uma zona rural.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de preços da contratação será compatível com os quantitativos levantados no projeto básico e com os preços unitários de tabelas e boletins de custos de órgãos oficiais, como CDHU, (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo), nos termos do que estabelece o artigo 23, § 2º, I da lei 14.133/21, levando-se em consideração a economicidade, eficiência e qualidade. O sistema de custos para o orçamento de obras em geral é indicado pelo manual do DADETUR, disponível no site <https://www.turismo.sp.gov.br/manual-de-convenios>.

Preliminarmente, baseados em orçamento prévio estimativo e em valores obtidos em outras obras similares executadas no âmbito desta Administração Pública, estima-se em R\$ 3.965.921,17 (Três milhões, novecentos e sessenta e cinco mil, novecentos e vinte e um reais, e dezessete centavos) o valor de referência da contratação obra pretendida.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Este estudo, conforme mencionado anteriormente trata da contratação de empresa especializada em engenharia ou arquitetura para a execução de uma das etapas de revitalização do Tupã Country Clube, localizado no distrito de Parnaso, município de Tupã/SP. Os serviços incluídos nestes projetos são:

- Construção de Portaria
- Construção de Restaurante
- Finalização do Quiosque
- Reforma de Vestiários
- Finalização de Sanitários
- Reforma da Lanchonete e construção de deck

A revitalização seguirá o que está previsto no projeto básico, levando em consideração parcela do objeto já executado em contratação anterior, nos memoriais descritivos, nas especificações técnicas, nas planilhas orçamentárias e no cronograma físico-financeiro, os quais foram acordados.

A contratação pretendida contempla a solução como um todo, respeitado o limite orçamentário imposto pela celebração do convênio e a respectiva aprovação pelo DADETUR.

Importante esclarecer que alguns serviços não estão incluídos neste objeto, como demolições, movimentações de terra e complementações das instalações hidráulicas e elétricas, reforma de outras edificações, porque o recurso concedido não cobre todas essas atividades, por estarem vinculados a outras etapas, que serão oportunamente viabilizadas por outros convênios ou estão sob a responsabilidade da administração pública para execução por meio de suas equipes ou contratados no futuro, seja por razões técnicas ou econômicas.

10. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Entendemos que os serviços, objeto da contratação, bem como os insumos apresentados, são correlatos e devem ser geridos e executados pela mesma empresa, caso contrário, poderia implicar uma complexa e desnecessária demanda para os fiscais contratuais, uma vez que os serviços deixariam de apresentar um padrão de qualidade, gerando, inclusive, ingerência entre as diversas empresas, caso o objeto fosse dividido em lotes independentes.

Ademais, destaca-se que a etapa em questão integra convênio, que deve ser executado atendendo as especificações e metas propostas e serviços contemplados nesta etapa prevista. O fracionamento da contratação implicaria ainda, até mesmo, maior complexidade em relação a prestação de contas, recomendando-se, tecnicamente, sendo mais adequado a contratação única.

11. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Sem prejuízo dos elementos e requisitos indispensáveis da contratação da empresa que prestará o serviço de Revitalização do Tupã Country Clube, pretende-se aumentar a

eficiência administrativa a partir da otimização dos recursos humanos do quadro funcional da Administração Pública, exigindo-se da empresa contratada o atendimento dos requisitos básicos de economicidade, eficácia, eficiência e melhor aproveitamento dos recursos financeiros e materiais da administração Pública.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

A presente contratação requer por parte da administração pública o acompanhamento de profissional qualificado para fiscalizar os serviços executados, de forma a verificar que todas as especificações técnicas e exigências solicitadas foram cumpridas.

Para dar início a execução do objeto a prefeitura deverá realizar alguns serviços não previstos no convênio firmado, como:

- Executar os serviços de podas das árvores onde houver necessidade para locação das construções;
- Execução de demolição dos prédios existentes nos locais que serão implantados o restaurante e a portaria;
- Verificar a funcionalidade do reservatório de água local para abastecimento do clube;
- Verificar se o padrão de energia instalado no local se encontra completo e funcionando, tendo em vista que a área sofre com vandalismo;
- Realizar a interligação das instalações hidráulicas e elétricas para cumprir o funcionamento adequados das construções;
- Verificar a atual situação das construções existentes a serem finalizadas no início das obras.

A prefeitura deverá também providenciar a segurança do local durante a execução da obra e após conclusão para a administração local.

Deverá ser solicitado o aditamento de prazo do convênio perante o DADETUR para o bom andamento da obra, tendo em vista que o contrato vence em 11/08/2024.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Diante do levantamento das necessidades da contratação acompanhada dos demais elementos que consolidam o presente estudo técnico preliminar, analisando a solução como um todo e o ciclo de vida do objeto, verifica-se que alguns serviços serão necessários realizar através de administração direta ou contratação correlata/interdependentes para a viabilidade da contratação pretendida.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Com o objetivo de atender a preceitos legais e constitucionais que exige do Poder Público, a partir de competência concorrente entre a União, Estados, Municípios e Distrito Federal a proteção, manutenção e preservação do meio ambiente, com o combate à poluição em qualquer de suas formas, a presente contratação deve manter critérios de sustentabilidade nas aquisições e contratações, sendo dever do contratado a atuação na execução e prestação de serviços públicos de acordo com boas práticas de sustentabilidade.

Quando da elaboração do projeto básico foi verificada a necessidade de licenciamento ambiental, através do Ofício nº 80/2016 e em resposta no Ofício nº 0321/2016/CFM verificou-se que o projeto de Revitalização se enquadra como atividade de baixo impacto ambiental dentro da Área de Preservação Permanente, atestando a viabilidade ambiental da reforma e melhorias do local, considerando, inclusive, que o espaço há décadas encontra-se consolidado, atendendo requisitos básicos e condicionantes referente a valorização e preservação do meio ambiente, integrando atividades de lazer à conscientização ambiental e adequado uso do espaço natural.

A presente contratação visa gerar impactos ambientais positivos, uma vez que haverá previsão da responsabilidade ambiental da futura contratada, que todo o material e equipamento a ser fornecido deverão considerar a composição, características ou componentes sustentáveis.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Após percorrer pelos elementos obrigatórios do Estudo Técnico Preliminar, atendendo o Decreto Municipal nº 10.130/2023 que regulamenta o artigo 18 § 1º da Lei 14.133/2021, o setor requisitante, por meio de agente competente para a realização do planejamento das contratações públicas na Secretaria de Gabinete e Turismo, assim com base neste Estudo Técnico Preliminar, assim se manifesta sobre a contratação em análise:

DECLARO que:

(X) É VIÁVEL a presente contratação.

() NÃO É VIÁVEL a presente contratação, pelas seguintes razões:

Tupã, 03 de abril de 2024.

Aracelis G. M. Rigoldi

Turismóloga – Matrícula nº

Setor Requisitante

Arq. Amanda Alves do Prado Tulim

Diretora do Departamento de Arquitetura

Servidora Responsável – Matrícula nº 6206

Setor Técnico