



MUNICÍPIO DE CRAVINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBJETO: Estudo Técnico Preliminar para a contratação de empresa especializada no ramo de construção civil para a execução da obra: **“REFORMA E ADEQUAÇÃO DO PRÉDIO DA ANTIGA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE CRAVINHOS, BEM COMO DE CONSTRUÇÃO DE 01 (UM) BLOCO DE EDIFICAÇÃO COMPLEMENTAR, DENOMINADO DE “BLOCO ANEXO A” E EXECUÇÃO DE URBANIZAÇÃO / ACABAMENTOS NAS ÁREAS EXTERNAS DO IMÓVEL, VISANDO À CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ADEQUAÇÃO DE USO, PARA CENTRO COMERCIAL, GASTRONÔMICO E CULTURAL, CONFORME DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA HÁBIL FORNECIDA, COM FORNECIMENTO DE MATERIAIS, MÃO DE OBRA E EQUIPAMENTOS NECESSÁRIOS”.**

LOCAL: RUA BONFIM, S/Nº

BAIRRO: CENTRO

CIDADE: CRAVINHOS – SP.

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE CRAVINHOS

1. Descrição da necessidade

A obra em referência a ser executada trata-se de reforma e adequação do Prédio da Antiga Estação Ferroviária de Cravinhos, bem como de construção de 01 (um) bloco de edificação complementar, denominado de “Bloco Anexo A” e execução de urbanização / acabamentos nas áreas externas do imóvel.

O presente projeto tem caráter **histórico, cultural e turístico**, voltado à **preservação e revitalização do antigo prédio da Estação Ferroviária de Cravinhos**, um dos marcos da formação urbana e econômica do município. O edifício símbolo do período em que a ferrovia impulsionou o desenvolvimento regional, será restaurado e adaptado para abrigar um **Centro Comercial, Gastronômico e Cultural**, mantendo viva a memória ferroviária e ressignificando o espaço para novos usos comunitários.

A proposta busca **valorizar o patrimônio histórico e estimular o turismo local**, criando um ambiente de convivência, lazer e experiência gastronômica. Além



MUNICÍPIO DE CRAVINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

de preservar as características arquitetônicas originais, o projeto introduz novas funções voltadas à **cultura, economia criativa e gastronomia regional**, tornando o espaço um ponto de referência para moradores e visitantes.

O objetivo da presente ação é que o Município de Cravinhos conclua a intervenção proposta no Imóvel Histórico da Antiga Estação Ferroviária de Cravinhos, visando à conservação do patrimônio histórico e adequação de uso, para **Centro Comercial, Gastronômico e Cultural**.

O novo Centro Comercial, Gastronômico e Cultural de Cravinhos pretende reunir **restaurante, café, espaços para eventos culturais e lazer**, integrando história, cultura, sabor e lazer em um mesmo local. Dessa forma, o projeto contribui para o **fortalecimento da identidade do Município de Cravinhos**, promovendo o uso sustentável de um bem histórico e incentivando o **turismo de experiência e o desenvolvimento socioeconômico local**.

2. Área requisitante

AREA REQUISITANTE	RESPONSÁVEL
SECRETARIA DE OBRAS E INFRAESTRUTURA	JOSÉ AUGUSTO CATAPANI

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para a execução da obra, a contratação deverá atender aos seguintes requisitos:

Projeto arquitetônico e executivo: A obra de reforma e adequação do Prédio da Antiga Estação Ferroviária de Cravinhos, bem como de construção de 01 (um) bloco de edificação complementar, denominado de “Bloco Anexo A” e execução de urbanização / acabamentos nas áreas externas do imóvel deverá seguir as normas de construção civil e padrões estabelecidos pela Prefeitura Municipal de Cravinhos pertinente ao tipo de Prédio Antigo, Histórico e Cultural, considerando acessibilidade, conforto térmico e eficiência energética, de acordo com os projetos e memorial descritivo fornecidos.

Materiais de construção: Deverão atender às normas técnicas da ABNT, garantindo qualidade e durabilidade.

Execução da obra: A empresa contratada deverá possuir capacidade técnica comprovada, registro no CREA e/ou no CAU e profissionais qualificados para execução da obra no prazo estipulado.

Sustentabilidade: A obra deverá contemplar práticas sustentáveis como o manejo correto de resíduos de construção civil e a utilização de dispositivos economizadores de água e energia elétrica.



MUNICÍPIO DE CRAVINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

Prazo de execução: A obra deverá ser executada e concluída em até 12 (doze) meses a partir da data de emissão da “Ordem de Serviço - OS”.

Segurança do trabalho: A contratada deverá cumprir rigorosamente as normas de segurança do trabalho, conforme NR-18 e NR-35.

4. Levantamento de Mercado

O valor da contratação foi estimado através de pesquisas em tabelas oficiais de preços unitários de obras e serviços, a saber:

- **CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLV. HABITACIONAL E URBANO - Boletim 201 – Fevereiro / 2026 – Com Desoneração;**
- **SINAPI - SISTEMA NACIONAL DE PESQUISA DE CUSTOS E ÍNDICES DA CONSTRUÇÃO CIVIL – Abril /2026 – Com Desoneração;**
- **FDE – FUNDAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO – Janeiro / 2026;**
- **BASE SBC SP – SISTEMA BÁSICO DE COMPOSIÇÕES DO ESTADO DE SÃO PAULO – Maio /2026 – Com Desoneração;**
- **ORSE SE – SISTEMA DE ORÇAMENTO DE OBRAS DE SERGIPE – Fevereiro /2026 – Com Desoneração;**
- **COTAÇÕES E COMPOSIÇÕES – Junho / 2026.**

5. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na conclusão da reforma e adequação do Prédio da Antiga Estação Ferroviária de Cravinhos, bem como de construção de 01 (um) bloco de edificação complementar, denominado de “Bloco Anexo A” e execução de urbanização / acabamentos nas áreas externas do imóvel, visando à conservação do patrimônio histórico e adequação de uso, para Centro Comercial, Gastronômico e Cultural, contemplando:

Infraestrutura física: O prédio da Antiga Estação Ferroviária de Cravinhos possui área de construção, a saber:

- **Pavimento Térreo (existente) = 442,85 m²;**
- **Pavimento Mezanino (a construir) = 30,81 m².**

Total existente e a ser construído = 473,66 m²

O bloco de edificação complementar a ser construído, denominado de “Bloco Anexo A” possui área de construção, a saber:



MUNICÍPIO DE CRAVINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

▪ **Pavimento Térreo** = 368,47 m².

Total a ser construído = **368,47 m²**

As áreas externas do imóvel tem como objetivo criar um espaço público integrado, acessível e multifuncional, que una lazer, cultura, convivência social e memória histórica, as quais perfazem um total de área de urbanização, a saber:

▪ **Áreas Externas do Imóvel** = 2.505,88 m².

Total de área de urbanização = **2.505,88 m²**

Descrição das áreas externas do imóvel e usos:

▪ **Praça da Estação:** espaço de convivência pública, com áreas de estar, mobiliário urbano e ligação direta com a Praça Cel. Júlio Pontes;

▪ **Playground:** setor destinado às crianças, equipado com brinquedos modernos em materiais certificados, além de piso drenante e amortecedor de impacto;

▪ **Decks em Madeira:** plataformas que organizam áreas de permanência junto ao espelho d'água e áreas de transição entre os setores;

▪ **Espelho D'água e Cascata:** elemento paisagístico central, associado a jatos d'água e áreas de contemplação;

▪ **Vagão Ferroviário:** instalado em área descoberta, com dupla função: parte adaptada como despensa de apoio ao restaurante, e parte configurada como museu, destinado à preservação da memória ferroviária;

▪ **Áreas de Descanso e Mobiliário Urbano:** distribuída em pontos estratégicos, com bancos, mesas, bicicletário e bebedouros, atendendo à circulação e permanência do público.

Equipamentos e instalações: Infraestrutura completa, incluindo sistemas elétrico e hidráulico, conforme normas técnicas vigentes.

Impacto social: O Centro Comercial, Gastronômico e Cultural de Cravinhos proporcionará à população do Município e visitantes de um local agradável, histórico, cultural e turístico.

Sustentabilidade: Serão instalados sistemas de iluminação LED, contribuindo para a redução de custos operacionais e impactos ambientais.



MUNICÍPIO DE CRAVINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

6. Estimativa de valor

O valor da obra, com base nas tabelas oficiais supracitadas foi estimado em **R\$ 4.384.979,61 (Quatro milhões, trezentos e oitenta e quatro mil, novecentos e setenta e nove reais e sessenta e um centavos)**.

7. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Em se tratando de contratação para realização de obra de construção civil, a contratação deve ser feita globalmente, conforme planilha quantitativa e orçamentária elaborada.

9. Alinhamento entre a contratação e o Planejamento

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Cravinhos, estando assim alinhada com o planejamento desta Administração.

10. Providências a serem adotadas

Caberá ao Gestor do Contrato, o **Eng.º José Augusto Catapani** o apreço pela correta execução do contrato, bem como a observância as normas vigentes que doutrinam os procedimentos convergentes ao presente processo.

11. Possíveis Impactos Ambientais

A contratação em questão tem como objetivo promover impactos ambientais positivos. Para isso, a empresa contratada será responsável por garantir que todos os materiais e equipamentos fornecidos atendam critérios de sustentabilidade, considerando sua composição, características ou componentes. Esse compromisso está alinhado ao disposto na Instrução Normativa SLTI/MP nº 01, de 19 de janeiro de 2010, Capítulo III, artigo 5.º, incisos I, II, III e § 1º, com exceção dos casos em que a norma não seja aplicável. Além disso, a contratada deverá atender os requisitos previstos na Lei nº 12.305, de agosto de 2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

12. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.



MUNICÍPIO DE CRAVINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

12.1 Justificativa da Viabilidade

Diante da análise desenvolvida no Estudo Técnico Preliminar, a reforma e adequação do Prédio da Antiga Estação Ferroviária de Cravinhos, bem como de construção de 01 (um) bloco de edificação complementar, denominado de “Bloco Anexo A” e execução de urbanização / acabamentos nas áreas externas do imóvel, visando à conservação do patrimônio histórico e adequação de uso, para Centro Comercial, Gastronômico e Cultural em referência mostra-se viável em termos de disponibilidade e competitividade de mercado, como também é economicamente mais vantajoso para a administração, não sendo possível observar óbices ao prosseguimento da presente contratação.

CRAVINHOS-SP., 15 de junho de 2026.

JOSÉ AUGUSTO CATAPANI

Eng.º Civil – CREA: 060.153.770-9

Responsável Técnico

Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura