ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – REFORMA DO TERMINAL URBANO NELSON REIS ALVES

1. PROBLEMA A SER RESOLVIDO: NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Terminal Urbano Nelson Reis Alves está localizado entre a Rua Olavo Bilac e a Rua Tupi, em área consolidada da região central do Município de Araçatuba, inserida no contexto urbano e histórico da denominada Vila Ferroviária.

A área apresenta relevante interesse histórico, arquitetônico, urbanístico, paisagístico e cultural, especialmente em razão da proximidade com a antiga Plataforma Ferroviária da RFFSA, correspondente à Estação Ferroviária de 1963, e com o Largo Noroeste do Brasil (Praça do Relógio), que integram procedimento de tombamento[1]. Paralelamente, encontra-se em curso um processo de recuperação e valorização da Vila Ferroviária, com previsão de intervenções na própria plataforma ferroviária e obras em andamento na Casa Modelo e no Museu Marechal Cândido Rondon, reforçando a necessidade de qualificação dos espaços públicos e equipamentos existentes nesse conjunto urbano.



Figura 01: Fonte: Google Earth apud. Portaria SMC nº 12. Adaptado pelo autor. Conjunto da Vila Ferroviária.

[1] Portaria SMC nº 12, de 27 de agosto de 2026. Publicado no Diário Oficial do Município, Ano VII, edição 1571.

18 3607-6549 | 3607-6551
aracatuba.sp.gov.br
R. Coelho Neto, 73 - Vila São Paulo - Araçatuba/SP
16015-920

O atual Terminal Urbano, construído na década de 2000, apresenta limitações relacionadas à sua configuração física, funcionalidade, conservação e conforto dos usuários. A cobertura e o sistema de calhas apresentam problemas que comprometem a adequada proteção contra chuva e vento, enquanto a configuração interna do espaço resulta em áreas reduzidas, circulação pouco organizada e dificuldade de orientação dos usuários.

Também são observados conflitos entre os fluxos de pedestres e a circulação dos veículos de transporte coletivo, considerando a existência de caminhamentos e acessos em diferentes lados da plataforma. Essa configuração, associada à ausência de uma organização mais clara dos percursos e áreas de embarque e desembarque, pode aumentar o risco de acidentes e atropelamentos, comprometendo as condições de segurança e acessibilidade do equipamento.

A necessidade de intervenção também é evidenciada por requerimento apresentado pela empresa responsável pelo transporte urbano municipal, no qual são apontadas deficiências nas condições físicas e de funcionamento do terminal e solicitada a realização de reforma do local. A manifestação reforça a necessidade de adequação do equipamento às atuais demandas de operação do transporte coletivo e de atendimento aos usuários[2].

Dessa forma, identifica-se a necessidade de intervenção no Terminal Urbano Nelson Reis Alves, de modo a promover sua requalificação física e funcional, solucionar problemas de cobertura, drenagem e conservação, melhorar as condições de conforto, acessibilidade, orientação e segurança dos usuários e organizar de maneira mais adequada os fluxos de pedestres e veículos. A intervenção deverá ainda considerar a inserção do terminal no contexto histórico e urbano da Vila Ferroviária, buscando compatibilizar sua qualificação com o processo mais amplo de recuperação e valorização da área.

Para viabilizar a intervenção, foi firmado com o Governo do Estado de São Paulo o Convênio nº 103901/2026, no valor de R$ 600.000,00, destinado à Reforma do Terminal Rodoviário Urbano “Nelson Reis Alves”. Os recursos estaduais serão transferidos ao Município com origem no Tesouro do Estado, cabendo ao Município aportar eventual contrapartida necessária à execução dos serviços que ultrapassem o valor conveniado.

[2] Via 1Doc: Protocolo 23.177/2026.

18 3607-6549 | 3607-6551
aracatuba.sp.gov.br
R. Coelho Neto, 73 - Vila São Paulo - Araçatuba/SP
16015-920

O convênio foi assinado em 01/07/2026 e possui prazo de vigência e execução de 24 meses.

Nesse contexto, o presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade avaliar a viabilidade da contratação e definir a solução mais adequada para a revitalização do Terminal Urbano Nelson Reis Alves, considerando as necessidades de segurança, funcionalidade, acessibilidade, conforto dos usuários, conservação da edificação e integração da intervenção ao processo de requalificação urbana da Vila Ferroviária.

18 3607-6549 | 3607-6551
aracatuba.sp.gov.br
R. Coelho Neto, 73 - Vila São Paulo - Araçatuba/SP
16015-920

Situação atual do terminal:



Figura 1: Aspecto geral do terminal.



Figura 2: Aspecto geral do terminal.



Figura 3: Aspecto geral do terminal.



Figura 4: Aspecto geral do terminal.



Figura 5: Aspecto geral do terminal.



Figura 6: Aspecto geral do terminal.



Figura 7: Aspecto geral do terminal.



Figura 8: Aspecto geral do terminal.

18 3607-6549 | 3607-6551
aracatuba.sp.gov.br
R. Coelho Neto, 73 - Vila São Paulo - Araçatuba/SP
16015-920

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAIS (PCA)

Não foi identificado previsão no PCA.

Foi firmado com o Governo do Estado de São Paulo o Convênio nº 103901/2026, no valor de R$ 600.000,00, destinado à Reforma do Terminal Rodoviário Urbano “Nelson Reis Alves”.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A concorrência terá por fundamento legal o disposto no Art. 2º, inciso VI da Lei Federal nº 14.133/2021 – Obras e serviços de arquitetura e engenharia.

Os serviços serão prestados por empresa especializada no ramo da construção civil, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos. A empresa deverá ter equipe técnica qualificada, capacidade financeira que garanta a exequibilidade dos preços propostos e cumprir todas as normas técnicas e legais pertinentes à construção civil.

Os serviços prestados pela empresa contratada deverão fundamentar-se no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e material consumidos, bem como a geração de resíduos, além do desperdício de água e consumo excessivo de energia.

A contratada deverá ter pleno conhecimento e se responsabilizar pelo trabalho seguro das pessoas envolvidas no manuseio de ferramentas, equipamentos e produtos inflamáveis, conforme legislação em vigor do Ministério do Trabalho. Esta também se responsabilizará por ações e/ou omissões sobre os resíduos e rejeitos sólidos, líquidos e derivados, nos locais da obra, removendo e promovendo a devida destinação.

Deverão ser atendidas as normas da ABNT e das legislações pertinentes para execução de todos os serviços aplicáveis na execução da obra, inclusive no que tange a qualidade e desempenho dos materiais e garantia de acessibilidade em espaços e equipamentos urbanos – em especial a NBR 9050-2020.

Deverão ser apresentados atestado(s) de responsabilidade(s) técnica(s) em nome do Corpo Técnico Profissional emitido(s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado devidamente certificados pela entidade profissional competente, através do

18 3607-6549 | 3607-6551
aracatuba.sp.gov.br
R. Coelho Neto, 73 - Vila São Paulo - Araçatuba/SP
16015-920

respectivo Certificado de Acervos Técnicos (CAT) de serviços semelhantes/similares a Reforma de Edifícios Públicos e/ou Reforma de Edifícios em Estrutura Metálica.

Considerando que o objeto consiste na reforma de edificação existente, com previsão de intervenções e reforços estruturais, bem como **a necessidade de manutenção do Terminal Urbano em funcionamento durante a execução dos serviços,** mostra-se necessária a realização de **visita técnica prévia** pelos interessados. A vistoria permitirá o conhecimento das condições físicas e construtivas existentes, das características dos acessos, dos espaços de circulação, das interferências e das condições de operação do terminal, elementos que podem não ser integralmente identificados apenas por meio dos documentos e projetos.

A visita técnica visa, portanto, assegurar que os licitantes tenham **condições de avaliar adequadamente as particularidades do local**, os riscos e as interferências decorrentes da execução dos serviços concomitantemente ao funcionamento do equipamento público, subsidiando a elaboração de **propostas compatíveis** com as condições reais da obra e com as medidas necessárias à segurança dos trabalhadores e usuários. Dessa forma, a exigência, feita em caráter excepcional, é pertinente diante das características específicas da contratação e necessária para a adequada compreensão do objeto e de suas condições de execução.

4. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

O quantitativo estimado foi obtido após vistoria no local e levantamento dos serviços e suas quantidades, que estão definidos nos projetos técnicos elaborados e resultou no memorial de cálculo e orçamento dos serviços que seguem anexos a este Estudo Técnico Preliminar. Foram utilizadas informações coletadas nas bases oficiais das tabelas SINAPI, CDHU e FDE. Para itens que não estão definidos nas tabelas oficiais foi efetivada pesquisa de preço, sendo montada composições para estes elementos.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Com base nas necessidades técnicas identificadas, foram considerados os seguintes métodos para realizar as intervenções necessárias:

Calçada/Pisos

18 3607-6549 | 3607-6551
aracatuba.sp.gov.br
R. Coelho Neto, 73 - Vila São Paulo - Araçatuba/SP
16015-920

- Concreto moldado in loco: Apresenta alta durabilidade e resistência, manutenção relativamente baixa, permite acabamento antiderrapante e boa relação custo-benefício. Atende NBR 9050 e NBR 16537 na faixa livre de circulação.

- Piso intertravado: Boa estética, várias cores e padrões, fácil manutenção (peças podem ser substituídas individualmente), alta resistência a cargas, custo inicial mais elevado, necessidade de mão de obra especializada, pode sofrer desnível se não houver base bem compactada. Não atende NBR 9050 e NBR 16537 na faixa livre de circulação.

- Pedra poliédrica: Estética diferenciada, valorização do espaço urbano, durabilidade elevada, superfície irregular (pouco acessível à cadeirantes e pessoas com mobilidade reduzida, alto custo de instalação e manutenção, escorregadia quando molhada. Não atende NBR 9050 e NBR 16537 na faixa livre de circulação.

Após análise das alternativas, conclui-se que a construção da calçada e das rampas em concreto moldado in loco são as que melhor atendem aos requisitos técnicos e operacionais do projeto.

Os demais serviços foram definidos com base em planilhas oficiais de preços de referência – FDE, CDHU e SINAPI – e estão de acordo com as práticas de mercado no Estado de São Paulo.

Verifica-se no mercado regional diversas empresas de engenharia para a realização das obras propostas, possibilitando ampla concorrência para a contratação.

6. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de custo apresentada para a contratação é de R$ 1.148.818,80 considerando o valor disponibilizado pelo convênio estadual e a contrapartida do município. Esta estimativa foi determinada com o produto dos custos unitários de cada serviço, obtidos por meio da FDE, SINAPI ou CDHU, pelas quantidades levantadas, obtendo o custo total de cada serviço. Com a soma do custo total de cada serviço identificado foi obtido o custo total dos serviços. Acrescendo-se ao custo total estimado da obra o percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), obteve-se a estimativa do preço orçado. As quantidades estimadas dos serviços estão demonstradas no memorial de cálculo dos quantitativos e do orçamento sintético anexos a este Estudo Técnico Preliminar.

Dessa forma, a despesa estimada para contratação dos serviços é de **R$ 1.148.818,80 (hum milhão cento e quarenta e oito mil oitocentos e dezoito reais e oitenta centavos)** conforme planilha orçamentária em anexo.

18 3607-6549 | 3607-6551
aracatuba.sp.gov.br
R. Coelho Neto, 73 - Vila São Paulo - Araçatuba/SP
16015-920

7. DESCREVER A SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução envolve contratação de empresa especializada para obra de reforma, contemplando a revitalização total do edifício. Para tanto, serão realizados serviços de:

- Serviços Preliminares, de Canteiro de Obras e de Desmobilização;
- Demolições, Remoções e Retiradas de Entulho;
- Execução de Pisos, Mobiliários e ajardinamento;
- Serviços de execução de Acessibilidade;
- Serviços relativos às Estruturas da edificação;
- Serviços relativos à Cobertura da edificação;
- Instalações de fechamentos verticais e das marquises;
- Serviços de Hidráulica, e;
- Serviços de Elétrica.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU AGLUTINAÇÃO

Do ponto de vista técnico, é desejável que o gerenciamento e a responsabilidade dos serviços – mesmo possuidores de etapas distintas - permaneçam com um único contratado, o que resulta em um maior nível de controle da execução, além de facilitar a fiscalização dos serviços por parte da administração pública. Salienta-se também a vantagem de caracterizar a garantia da obra como um todo em uma única empresa executora, sendo necessário acionar uma única empresa caso necessário, em especial se a garantia do serviço for sobre algum serviço interdependente de outro.

Também não há viabilidade econômica no parcelamento deste objeto em concreto, visto que o custo tende a diminuir com a centralização dos serviços em um único contratado, principalmente pela diluição dos custos de implantação de canteiro de obras e custos administrativos.

Portanto, pelo parcelamento não apresentar ganhos técnicos, administrativos ou econômicos, sugere-se contratar todos os serviços aqui previstos em um único processo

18 3607-6549 | 3607-6551
aracatuba.sp.gov.br
R. Coelho Neto, 73 - Vila São Paulo - Araçatuba/SP
16015-920

para garantir a uniformidade técnica, além de facilitar a gestão contratual e reduzir custos.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE

Pretende-se minimizar os custos e prazos de implantação por meio de um processo eficiente de contratação, dentro de parâmetros pré-definidos, baseado em preços de referências de tabelas oficiais de composições de preços a fim de selecionar a opção mais vantajosa para a Administração garantindo o melhor aproveitamento dos recursos públicos.

Pretende-se, ainda, envolver o atendimento às necessidades da comunidade, contemplando um espaço adequado para a utilização dos munícipes, de forma a contemplar, solidificar e ampliar a apropriação dos usuários ao local. Tais melhorias, se o objetivo for alcançado, promovem o bem estar, a inclusão social e a melhoria na percepção de segurança do espaço público.

10. PROVIDÊNCIAS ANTERIORES À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Elaborar Edital de Licitação com a forma de contratação pelo setor de Contratos e Licitações.

Conferência dos documentos técnicos de engenharia apresentados pelas empresas licitantes, garantindo que a empresa contratada possua o conhecimento técnico condizente com os serviços a serem realizados após a celebração do contrato entre ela e a Administração Pública.

Indicação de técnico(s) de engenharia e/ou arquitetura para fiscalizar(em) os trabalhos técnicos da empresa vencedora da contratação pública.

Indicação de técnico(s) da administração para fiscalização administrativa do contrato.

Entre outros.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

18 3607-6549 | 3607-6551
aracatuba.sp.gov.br
R. Coelho Neto, 73 - Vila São Paulo - Araçatuba/SP
16015-920

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes que condicionem, interfiram ou alterem a viabilidade da presente contratação.

Ressalta-se, contudo, que estão previstas outras contratações e intervenções em edifícios públicos de interesse histórico situados na área delimitada como Vila Ferroviária. Embora tais iniciativas não apresentem caráter interdependente com a reforma do Terminal Urbano Nelson Reis Alves, deverão ser consideradas no planejamento das intervenções, especialmente quanto à sua inserção no contexto de requalificação e valorização do conjunto histórico e urbano da região.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Para fins deste Estudo Técnico Preliminar, considera-se impacto ambiental aquele definido pelo art. 1º da Resolução CONAMA nº 01, de 20 de janeiro de 1986, como qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afete a saúde, a segurança e o bem-estar da população, as atividades sociais e econômicas, a biota, as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente ou a qualidade dos recursos ambientais.

Considerando a natureza da intervenção, consistente na reforma de edificação existente, os impactos ambientais previstos são predominantemente temporários, localizados e de baixa magnitude, estando relacionados principalmente à execução dos serviços, à geração de resíduos da construção civil, à movimentação de materiais, à emissão de poeira e ruídos e ao consumo de água, energia e demais insumos.

Possíveis impactos negativos	Medidas mitigadoras
Acidentes com usuários e trabalhadores	As áreas de intervenção, circulação de materiais e demais locais que apresentem risco deverão ser devidamente sinalizados, isolados e protegidos, de modo a garantir a segurança dos usuários do transporte público, trabalhadores e demais pessoas que circulam no local. Considerando que o terminal deverá permanecer em funcionamento durante a execução da reforma, deverão ser mantidos percursos seguros e devidamente

18 3607-6549 | 3607-6551
aracatuba.sp.gov.br
R. Coelho Neto, 73 - Vila São Paulo - Araçatuba/SP
16015-920

	sinalizados, com segregação entre as áreas de obra e as áreas destinadas aos usuários.
Acidentes de trabalho no canteiro de obras	A contratada deverá cumprir integralmente as normas de segurança e medicina do trabalho aplicáveis, incluindo a orientação dos trabalhadores, o fornecimento e a fiscalização do uso adequado dos Equipamentos de Proteção Individual – EPI e Equipamentos de Proteção Coletiva – EPC, além da adoção das demais medidas de segurança pertinentes aos serviços executados.
Geração de poeira e material particulado	Deverão ser adotadas medidas para reduzir a dispersão de poeira durante os serviços, especialmente nas atividades de demolição, corte, remoção e movimentação de materiais, mediante, quando aplicável, umidificação, proteção de materiais e adequada organização das áreas de trabalho.
Geração de ruídos e vibrações	Os serviços deverão ser planejados e executados de forma a minimizar a emissão de ruídos e vibrações, especialmente em razão da manutenção do terminal em funcionamento e da proximidade com áreas de circulação pública, observando-se os horários e limites estabelecidos pela legislação aplicável.
Desperdício de materiais, água e energia	Deverá ser promovido o uso racional de materiais, água, energia e equipamentos, buscando evitar desperdícios, perdas de insumos e consumo desnecessário de recursos durante a execução da obra.
Geração de resíduos da construção civil	A contratada deverá realizar a adequada segregação, acondicionamento, transporte e destinação dos resíduos gerados pela execução dos serviços, observando a legislação aplicável aos resíduos da construção civil e priorizando, sempre que tecnicamente viável, a reutilização, reciclagem ou destinação ambientalmente adequada dos materiais.
Contaminação do solo e da rede de drenagem por materiais ou resíduos	Deverão ser adotadas medidas para impedir o lançamento de resíduos, produtos, materiais ou efluentes diretamente no solo, na rede de drenagem ou em áreas públicas, mantendo-se o canteiro organizado e os materiais devidamente armazenados e acondicionados.

Em razão da natureza do objeto, que consiste em reforma de edificação existente, sem previsão de implantação de novo empreendimento ou de atividade com significativo potencial de degradação ambiental, e considerando o caráter localizado e temporário dos impactos decorrentes da execução dos serviços, não se vislumbra, em princípio, a necessidade de licenciamento ambiental específico para a contratação, especialmente quanto às Licenças Prévia, de Instalação e de Operação.

Caso, no decorrer do planejamento ou da execução, seja identificada a necessidade de autorização, licença ou outro procedimento ambiental específico, caberá à

18 3607-6549 | 3607-6551
aracatuba.sp.gov.br
R. Coelho Neto, 73 - Vila São Paulo - Araçatuba/SP
16015-920

contratada observar as exigências aplicáveis, sem prejuízo das responsabilidades da Administração quanto às providências que lhe forem atribuídas.

13. CONCLUSÃO

Conclui-se, baseado nas informações obtidas neste Estudo Técnico Preliminar, que a contratação de empresa especializada para obtenção do objeto é razoável e viável.

Tecnicamente, os serviços são objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade; Socioeconomicamente, a obtenção da solução contribui para a melhoria do bem estar público e incentivo à utilização do local; Ambientalmente, os riscos negativos podem ser mitigados por medidas tomadas durante a duração dos serviços.

Recomenda-se a realização de licitação para contratação de obra pública, observando rigorosamente os procedimentos previstos na Lei nº 14.133/2021 e demais regulamentações municipais.

14. RESPONSÁVEIS

Araçatuba, 10 de novembro de 2026.

César Wladimiro Trentini
Responsável designado pelo projeto
Arquiteto Urbanista
CAU/SP A222571-9
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação

Guilherme Laluce Ribeiro
Secretário Municipal de Turismo
Secretaria Municipal de Turismo

A designar
Equipe de Planejamento da Contratação
Secretaria Municipal de Administração

18 3607-6549 | 3607-6551
aracatuba.sp.gov.br
R. Coelho Neto, 73 - Vila São Paulo - Araçatuba/SP
16015-920