

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Execução de obras de reforma da área de esportes e lazer do Conjunto Habitacional Eugênio Francisconi, no âmbito do Programa Bairro Paulista – Cidades Sustentáveis.

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Contratação de empresa especializada para execução de obra de implantação e reforma de equipamento de esporte e lazer, compreendendo parque infantil, academia ao ar livre, mobiliário urbano, área esportiva, iluminação, arborização urbana, faixa elevada e adequações de acessibilidade, no Conjunto Habitacional Eugênio Francisconi, bairro destinado à Habitação de Interesse Social, no Município de Dois Córregos/SP.

O Município de Dois Córregos foi contemplado com convênio firmado com Governo do Estado de São Paulo, por intermédio da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, no âmbito do Programa Bairro Paulista (Cidades Sustentáveis), financiado pelo Programa Casa Paulista - Desenvolvimento Urbano (Processo SEI n.013.00002550/2026-99).

A área atualmente disponível necessita de intervenções que possibilitem sua utilização de maneira adequada, segura, inclusiva e integrada pela população, especialmente crianças, adolescentes, adultos, idosos e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

A intervenção pretende transformar a área existente em um espaço público qualificado, proporcionando condições apropriadas para a prática de atividades físicas, recreação infantil, convivência comunitária, descanso e integração social.

A implantação de parque infantil, academia ao ar livre, área esportiva, mobiliário urbano, iluminação pública e arborização contribuirá para a melhoria da qualidade do espaço urbano e para o fortalecimento da convivência entre os moradores.

A intervenção também contemplará **acessibilidade e mobilidade segura**, incluindo a implantação de faixa elevada, adequação de circulação de pedestres, rampas, pisos e demais elementos necessários, conforme as características do local e os projetos de engenharia e arquitetura.

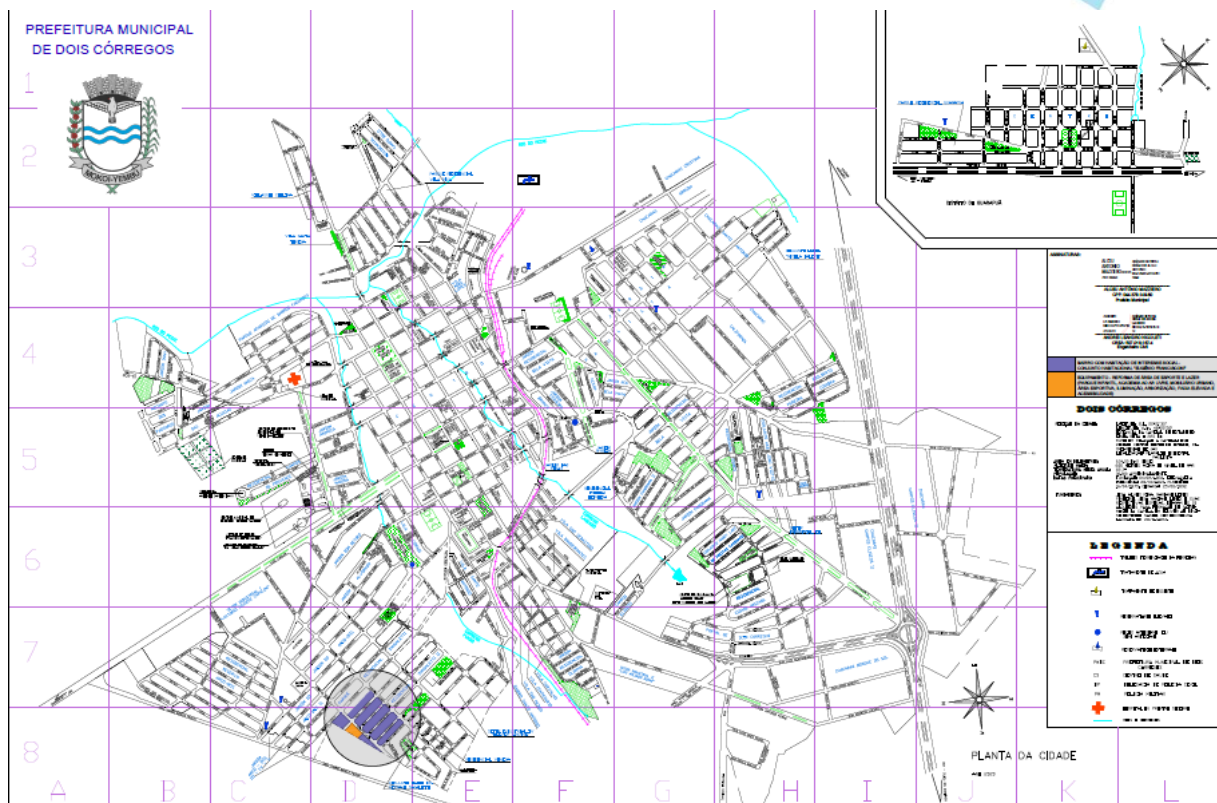
A execução da obra mostra-se especialmente relevante por se tratar de área inserida em conjunto habitacional de interesse social, onde os equipamentos públicos de lazer e convivência assumem importante função social, contribuindo para a valorização do espaço coletivo e para a melhoria das condições de vida da população residente.

I. LOCALIZAÇÃO DA OBRA/SERVIÇO

A construção será realizada no seguinte endereço: Rua Olaria, altura do número 500, no Conjunto Habitacional Eugênio Francisconi.

Segue mapa de localização:





NATUREZA E FINALIDADE DA OBRA OU SERVIÇO DE ENGENHARIA

Trata-se de obra de engenharia, sendo que o objetivo final da contratação pretendida é caracterizado como construção, cuja atividade estabelecida, privativa das profissões de arquiteto e engenheiro, implica na intervenção no meio ambiente por meio de um conjunto harmônico de ações que, agregadas, formam um todo que inova o espaço físico da natureza ou acarreta alteração substancial das características originais de um bem imóvel, de interesse para a Administração, que deverá ser norteada e executada de acordo com Projeto Básico.

OBJETIVOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação tem como objetivos principais:

- a) reformar e qualificar a área pública destinada ao esporte e lazer;
- b) disponibilizar equipamentos adequados para recreação infantil;
- c) implantar academia ao ar livre para incentivo à prática de atividades físicas;
- d) proporcionar espaço apropriado para atividades esportivas;
- e) criar ambiente adequado para convivência e integração dos moradores;
- f) melhorar as condições de segurança e conforto da área;
- g) implantar e/ou adequar iluminação, aumentando a segurança e a possibilidade de utilização do espaço em diferentes períodos do dia;
- h) promover arborização urbana, contribuindo para o conforto térmico, sombreamento, paisagismo e melhoria ambiental;

- i) implantar mobiliário urbano adequado, tais como bancos, lixeiras e demais elementos previstos no projeto;
- j) adequar o espaço às normas de acessibilidade, permitindo sua utilização pelo maior número possível de pessoas;
- k) proporcionar condições de circulação segura para pedestres;
- l) implantar faixa elevada para travessia de pedestres, quando tecnicamente indicada e autorizada pelos órgãos competentes;
- m) promover a valorização urbanística do Conjunto Habitacional Eugênio Francisconi;
- n) estimular a prática de esportes e atividades físicas;
- o) favorecer a integração social e comunitária;
- p) prevenir a deterioração e o abandono da área pública mediante sua ocupação qualificada pela comunidade.

ESTIMATIVA DE CUSTOS

Conforma planilha orçamentária elaborada pelo setor de engenharia, o valor estimado da obra é de R\$ 737.732,90 (setecentos e trinta e sete mil, setecentos e trinta e dois reais e noventa centavos).

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A empresa contratada deverá ser especializada na execução de obras e serviços de engenharia compatíveis com o objeto, dispondo de profissionais habilitados e dos equipamentos necessários para execução dos serviços.

Deverão ser observados, no mínimo, os seguintes requisitos:

- execução conforme projetos, memoriais, especificações e demais documentos técnicos;
- utilização de materiais novos e de primeira qualidade;
- cumprimento das normas técnicas aplicáveis;
- observância das normas de segurança do trabalho;
- cumprimento das exigências de acessibilidade;
- atendimento às normas e regulamentações aplicáveis aos equipamentos esportivos e de lazer;
- execução adequada da drenagem e do escoamento superficial, quando necessário;
- implantação adequada de pisos, pavimentações e áreas de circulação;
- execução das instalações elétricas conforme projeto;
- utilização de equipamentos infantis e de academia apropriados ao uso externo;
- execução da arborização e paisagismo conforme projeto;

- instalação adequada do mobiliário urbano;
- execução da faixa elevada conforme projeto e regulamentação aplicável;
- garantia da segurança dos trabalhadores e dos usuários durante a execução;
- limpeza permanente do local;
- destinação adequada dos resíduos provenientes da obra;
- recomposição das áreas eventualmente danificadas pela execução dos serviços.

PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando que os serviços de reforma e implantação constituem uma solução integrada, recomenda-se, em princípio, a não fragmentação da execução da obra em diferentes contratos, desde que tecnicamente e economicamente demonstrada a vantajosidade.

A divisão da execução entre diferentes empresas poderá gerar riscos de incompatibilidade, dificuldades de coordenação, sobreposição de responsabilidades, aumento dos custos administrativos e dificuldade de identificação de responsabilidades por eventuais falhas.

A contratação de uma única empresa especializada permitirá melhor coordenação dos serviços, planejamento integrado do cronograma e maior responsabilidade sobre o resultado final.

IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

Durante a execução poderão ocorrer impactos ambientais temporários, tais como geração de resíduos da construção civil, emissão de poeira, ruídos, movimentação de solo e circulação de veículos e equipamentos.

Como medidas mitigadoras deverão ser adotadas:

- controle da geração de poeira;
- adequada destinação dos resíduos;
- separação e armazenamento apropriado dos materiais;
- manutenção dos equipamentos utilizados;
- redução de ruídos quando possível;
- proteção das áreas que não serão objeto de intervenção;
- prevenção de lançamento de resíduos em galerias ou cursos d'água;
- utilização racional de recursos naturais;
- plantio e manutenção de espécies adequadas;
- recomposição das áreas eventualmente afetadas.

A arborização urbana prevista na intervenção constituirá medida positiva de caráter ambiental, contribuindo para o sombreamento, conforto térmico, paisagismo e melhoria da qualidade ambiental do espaço.

SUSTENTABILIDADE

Sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso, deverão ser adotadas soluções que promovam:

- eficiência energética;
- utilização de luminárias LED;
- redução do consumo de energia;
- aproveitamento racional da iluminação natural;
- utilização de materiais duráveis;
- redução da necessidade de manutenção;
- utilização de espécies vegetais adequadas ao clima e ao espaço urbano;
- redução da geração de resíduos;
- correta destinação dos resíduos da construção civil;
- soluções que favoreçam a permeabilidade do solo, quando compatíveis com o projeto;
- durabilidade e ciclo de vida adequado dos equipamentos.

RISCOS ASSOCIADOS

Risco	Probabilidade	Impacto	Medidas Mitigadoras
Interferências não identificadas	Média	Alto	Levantamento prévio da área e das redes existentes
Atraso na execução	Média	Médio/Alto	Cronograma físico-financeiro e fiscalização
Problemas de drenagem	Média	Alto	Avaliação e dimensionamento adequado
Materiais inadequados	Média	Alto	Especificações técnicas e fiscalização
Falhas de acessibilidade	Baixa	Alto	Projeto específico e conferência durante execução
Danos aos equipamentos	Média	Médio	Especificação de materiais resistentes
Falhas no plantio	Média	Médio	Seleção adequada das espécies e orientação técnica

Risco	Probabilidade	Impacto	Medidas Mitigadoras
Resíduos descartados irregularmente	Baixa	Médio	Plano de gerenciamento e fiscalização
Interferência com circulação de pedestres	Média	Alto	Sinalização e isolamento adequado da obra

GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

A execução deverá ser acompanhada e fiscalizada por servidores e/ou profissionais devidamente designados pela Administração Municipal.

A fiscalização deverá verificar, entre outros aspectos:

- cumprimento dos projetos;
- qualidade dos materiais;
- cumprimento do cronograma;
- quantitativos executados;
- qualidade dos serviços;
- atendimento às normas técnicas;
- segurança da obra;
- cumprimento das obrigações contratuais;
- medições;
- correção de eventuais não conformidades.

A contratada deverá manter responsável técnico habilitado, com registro no respectivo conselho profissional, quando exigível.

DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL

O Plano Anual de Contratações (PAC) é o instrumento que consolida todas as compras e contratações que o órgão ou entidade pretende realizar ou prorrogar, no ano seguinte, e contempla bens, serviços, obras e soluções de tecnologia da informação. A demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, indica o seu alinhamento com o planejamento da Administração. (Inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e Art. 5º e seguintes do Decreto Municipal nº 5.528, de 22 de dezembro de 2023).

O Termo de Convênio foi assinado em julho/2026, motivo pelo qual não seria possível incluir no Plano Anual de Contratações elaborado em 2025, em que pese as tratativas iniciais tivessem ocorrido naquele ano.

As despesas advindas da execução do objeto desta licitação correrão por conta da dotação orçamentária, consignada no orçamento com vigência no exercício de 2026, com recursos das seguintes fontes:

07.001 – SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E OBRAS 15.451.0004.1.209 – Obras de Equipamento – Conjunto Habitacional Eugênio Francisconi – Programa Bairro Paulista Cidades Sustentáveis

FONTE DE RECURSO: 02.100.1070.1070 – Programa Bairro Paulista (Cidades Sustentáveis) – Conjunto Habitacional Eugênio Francisconi 4.4.90.51.00 – Obras e Instalações R\$ 600.000,00

FONTE DE RECURSO: 01.100.1070.1070 – Programa Bairro Paulista (Cidades Sustentáveis) – Conjunto Habitacional Eugênio Francisconi 4.4.90.51.00 – Obras e Instalações R\$ 137.732,90

PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo de execução será definido no edital e no contrato, considerando os quantitativos, complexidade da intervenção e cronograma físico-financeiro.

Como referência inicial, poderá ser estabelecido prazo de 06 meses, contado a partir da emissão da ordem de serviço, sem prejuízo de adequação após elaboração do cronograma definitivo.

GARANTIA E RESPONSABILIDADE TÉCNICA

A contratada deverá responder pela qualidade, segurança e perfeita execução dos serviços, observando os prazos e responsabilidades previstos na legislação aplicável e no contrato.

Deverão ser apresentadas as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ART ou Registros de Responsabilidade Técnica – RRT, conforme a natureza dos serviços.

As garantias deverão observar a legislação vigente, as normas técnicas aplicáveis e as condições estabelecidas no instrumento convocatório e no contrato

DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO "CONCORRÊNCIA"

A escolha da modalidade "Concorrência" se justifica pela ampla publicidade na contratação pretendida, objetivando que uma empresa especializada execute os serviços previstos, mas também pela possibilidade de atestar previamente que as empresas interessadas em participar do certame possuem os requisitos mínimo de qualificação exigidos para execução

do objeto a ser licitado, contido na Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021.

A Concorrência caracteriza-se como modalidade de licitação, sendo definida no Art. 28, inciso II, da Lei n.14.133/2021, como a modalidade adequada para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns de engenharia.

Na concorrência a disputa de preços acontece entre quaisquer interessados, desde que comprovem preencher os requisitos de qualificação nos termos exigidos pelo edital.

Em seu Art. 29, a Lei de Licitações determina que a concorrência e o pregão sigam o rito procedimental comum, ou seja, tenham as fases: preparatória, de divulgação de edital de licitação, de apresentação de propostas e lances, quando for o caso, de julgamento, de habilitação, recursal e de homologação.

Para a escolha da modalidade apropriada, na fase de planejamento, deve-se considerar a aplicação do pregão sempre que o objeto possuir padrões de desempenho e qualidade que possam ser objetivamente definidos pelo edital, sendo que não se aplicará o pregão às contratações de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual e de obras e serviços de engenharia, desde que estes não se qualifiquem como comuns.

A contratação em tela é obra de para execução de obra de implantação e reforma de equipamento de esporte e lazer, compreendendo parque infantil, academia ao ar livre, mobiliário urbano, área esportiva, iluminação, arborização urbana, faixa elevada e adequações de acessibilidade. O Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas - IBRAOP, na orientação técnica OT-IBR 002/2009 define como obra de engenharia "[...] a ação de construir, reformar, fabricar, recuperar ou ampliar um bem, na qual seja necessária a utilização de conhecimentos técnicos específicos envolvendo a participação de profissionais habilitados conforme disposto na Lei Federal n. 5.194/66. Já a reforma consiste em "alterar as características de partes de uma obra ou de seu todo, desde que mantendo as características de volume ou área sem acréscimos e a função de sua utilização atual".

Como se verifica o objeto da presente contratação caracteriza-se como obra de construção, pois a sua execução acarretará em alteração significativa do local, de modo que a modalidade adequada para o processamento da contratação é por meio da Concorrência Eletrônica, uma vez que o Art. 17, §2º da Lei n.14.133/2021 dispõe que as licitações serão realizadas, preferencialmente, sob a forma eletrônica.

DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO "MENOR PREÇO"

Nos termos do art. 6º, inciso XXXVIII, da Lei nº 14.133/21, a modalidade de licitação "Concorrência Eletrônica" é adequada para a contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia, e pode ter como critério de julgamento:

Menor preço;
Melhor técnica ou conteúdo artístico;
Técnica e preço;
Maior retorno econômico;
Maior desconto.

Diante das possibilidades apresentadas pelo regramento de licitações, considerando todo o ciclo de vida do contrato e a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, o critério de julgamento a ser adotado será o de menor preço.

A escolha do tipo "Menor Preço" se justifica por ser o mais vantajoso à Administração Pública, aumentando a competição entre as empresas participantes do certame, possibilitando assim, que a proposta vencedora seja realmente aquela de menor, dentro das especificações constantes no edital, gerando com isso, economia aos cofres públicos.

DO REGIME "EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL"

A escolha pelo regime de execução por empreitada por preço global se mostra a mais adequada das opções.

Com este tipo de regime de execução é possível provisionar com boa margem de precisão as quantidades dos serviços a serem executados, pois se pode definir previamente no projeto.

Na empreitada por preço global a remuneração é feita na medida em que são concluídas as etapas previstas no cronograma físico-financeiro.

A sistemática de pagamento por valor global foi adotada de forma preferencial nas contratações de obras e serviços de engenharia. Apenas nos regimes de empreitada por preço unitário e fornecimento e prestação de serviço associado são admitidos pagamentos orientados por quantidades e preços unitários. Nos demais regimes, a remuneração é vinculada à execução de etapas e cumprimento de metas previstas no instrumento convocatório.

LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizado levantamento de soluções disponíveis no mercado, verificando-se que a alternativa mais vantajosa para a Administração é a contratação de empresa especializada em construção civil, mediante execução indireta.

Soluções analisadas:

a) Execução direta pela Administração

Mostrou-se inviável em razão de:

- Ausência de equipe técnica suficiente;
- Falta de equipamentos específicos;
- Limitação operacional;
- Risco de aumento do prazo de execução.

b) Contratação separada por etapas

Considerada inadequada devido:

- Maior complexidade de fiscalização;
- Risco de incompatibilidade entre serviços;
- Possibilidade de aumento de custos;
- Maior risco de paralisações.

c) Contratação integrada da obra

Mostrou-se mais eficiente, permitindo:

- Melhor gerenciamento;
- Maior controle técnico;
- Responsabilização única da contratada;
- Otimização de prazo e custos.

Dessa forma, conclui-se que a contratação de empresa especializada por empreitada global representa a solução mais vantajosa ao interesse público.

VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante do exposto, este Estudo Técnico Preliminar conclui pela **viabilidade da contratação de empresa especializada para execução de obra de reforma e implantação de equipamento de esporte e lazer no Conjunto Habitacional Eugênio Francisconi, no Município de Dois Córregos/SP**, abrangendo parque infantil, academia ao ar livre, mobiliário urbano, área esportiva, iluminação, arborização urbana, faixa elevada e acessibilidade.

A solução proposta atende ao interesse público por promover a qualificação de área pública inserida em bairro de Habitação de Interesse Social, ampliando a oferta de espaços destinados à recreação, esporte, atividade física e convivência.

A intervenção deverá ser executada com observância dos projetos, memoriais, especificações técnicas, normas de acessibilidade, normas de segurança, legislação urbanística e demais disposições legais e técnicas aplicáveis.

Considera-se, portanto, **tecnicamente adequada e administrativamente viável a continuidade do processo para contratação da execução da obra**, condicionada à elaboração e aprovação dos projetos, orçamento detalhado, disponibilidade orçamentária e demais providências legais pertinentes.

Dois Córregos, 28 de agosto de 2026.

BRUNO FERNANDO MARTINS MARCELLINO
Secretário de Infraestrutura e Obras