TERMO DE REFERÊNCIA – RECUPERAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DA ANTIGA PRAÇA DAS MANGUEIRAS COMO PRAÇA PÚBLICA MULTIUSO, NO BAIRRO TOPOLÂNDIA, MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO/SP

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de empresa especializada para a execução das obras de recuperação e requalificação da antiga Praça das Mangueiras como praça pública multiuso, localizada na Rua Antônio Pereira da Silva, bairro Topolândia, Município de São Sebastião/SP, incluindo o fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas, transportes e demais recursos necessários à execução integral da intervenção.

O escopo compreende, de forma integrada, os serviços preliminares e de preparação da área; demolições e remoções necessárias; movimentação e regularização do terreno; execução de calçadas, acessos, percursos acessíveis, áreas de circulação e pavimentações; implantação de espaços de convivência e lazer, playground e fonte interativa; instalação de mobiliário urbano; execução das instalações elétricas, iluminação, sistemas hidráulicos e drenagem; implantação de paisagismo, arborização e áreas vegetadas; além dos fechamentos, acessos e adequações necessárias à integração da praça com o entorno urbano.

A contratação será executada em lote único, sob o regime de empreitada por preço unitário, em conformidade com o Projeto Básico, projetos complementares, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos integrantes do processo. O objeto caracteriza-se como obra de engenharia de natureza não continuada, executada por escopo, cuja conclusão ocorrerá com a entrega da praça integralmente implantada e em condições de utilização pública.

2. JUSTIFICATIVA E CONTEXTO DA CONTRATAÇÃO

A área pública municipal localizada no bairro Topolândia era anteriormente utilizada como espaço de convivência e lazer, conhecida como Praça das Mangueiras, possuindo áreas gramadas, arborização e espaços livres destinados ao uso coletivo da população. Em razão dos eventos climáticos ocorridos no Município de São Sebastião em fevereiro de 2023, o local foi temporariamente destinado à implantação

de estruturas de acolhimento e moradias provisórias para atendimento às famílias atingidas, em utilização de caráter excepcional e transitório.

Após a retirada dessas estruturas, a área permaneceu cercada, com acesso restrito e sem condições adequadas de utilização pública. Apesar da existência de pavimentação e infraestrutura de drenagem em condições aparentes de funcionamento, o espaço não dispõe atualmente dos equipamentos, mobiliário, arborização, iluminação interna e demais elementos necessários ao desempenho de sua função como área pública de convivência e lazer. Essa situação representa aproveitamento insuficiente do patrimônio municipal e pode contribuir para a progressiva degradação física e paisagística do local, bem como para a redução da vitalidade urbana do entorno.

A intervenção mostra-se especialmente relevante em razão da inserção da área em região urbana consolidada, próxima a residências, ponto de ônibus e equipamentos públicos. A recuperação do espaço permitirá atender crianças, adolescentes, adultos, idosos, famílias e pessoas com deficiência, oferecendo ambiente público aberto, acessível e destinado à convivência intergeracional.

O Estudo Técnico Preliminar avaliou as alternativas disponíveis e concluiu que a recuperação e requalificação da área como praça pública multiuso é a solução mais adequada para restabelecer sua função urbana e social, por possibilitar a conciliação entre convivência, lazer, acessibilidade, recomposição ambiental e paisagística e atendimento a diferentes grupos de usuários.

A contratação destina-se, portanto, a devolver o imóvel ao uso permanente da população, qualificar o ambiente urbano, recuperar as condições ambientais e paisagísticas da área e assegurar utilização pública compatível com sua localização e importância para o bairro. O Estudo Técnico Preliminar integra o processo e constitui o fundamento técnico da solução especificada neste Termo de Referência.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na recuperação e requalificação integral da antiga Praça das Mangueiras, mediante implantação de praça pública multiuso conforme a concepção arquitetônica atual, a ser consolidada nos projetos, memoriais, especificações e planilha orçamentária atualizados.

A intervenção compreenderá a preparação da área, com serviços preliminares, demolições e remoções necessárias, regularização do terreno e movimentação de terra, seguida da execução das redes e infraestruturas enterradas, pavimentações, acessos, calçadas, percursos acessíveis e circuito destinado à caminhada e à circulação interna.

A praça será organizada em ambientes integrados de convivência, recreação e permanência, contemplando área livre multiuso, playground infantil com piso apropriado, fonte interativa, áreas arborizadas e ajardinadas, espaços gramados, mobiliário urbano, iluminação interna e demais equipamentos definidos no projeto atualizado. A implantação deverá assegurar conexão adequada entre os diferentes ambientes e integração com as calçadas, o ponto de ônibus e o sistema viário do entorno.

A solução também compreenderá as instalações necessárias ao funcionamento da praça, incluindo entrada e distribuição de energia, redes elétricas subterrâneas, quadros e dispositivos de proteção, postes e luminárias, sistema de aterramento, redes hidráulicas, pontos de abastecimento, drenagem e os sistemas de reservação, bombeamento, filtragem, recirculação e controle associados à fonte interativa. Os serviços previstos correspondem aos grupos já identificados no orçamento existente, cujos quantitativos, preços e eventuais adequações serão revistos conforme os projetos atualizados.

Os pavimentos, dispositivos de drenagem, cercamentos e demais elementos existentes serão avaliados quanto à possibilidade de aproveitamento, recuperação ou substituição, de modo que a intervenção seja compatível com as condições efetivamente verificadas no local e evite demolições desnecessárias.

A execução abrangerá ainda o fornecimento e a instalação dos equipamentos e materiais, os testes dos sistemas elétricos, hidráulicos e da fonte interativa, a correção de eventuais não conformidades, a limpeza final e a desmobilização do canteiro. A solução será considerada concluída com a entrega integrada de todos os ambientes e sistemas previstos, em condições de funcionamento, segurança e utilização pela população.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A execução deverá observar integralmente o Projeto Básico, os projetos complementares, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilha orçamentária e demais documentos integrantes da contratação. Qualquer alteração de material, método executivo, dimensão ou solução prevista somente poderá ocorrer mediante justificativa técnica e autorização prévia e expressa da fiscalização.

A contratada deverá possuir registro regular no conselho profissional competente e manter responsável técnico e equipe compatível com as disciplinas envolvidas, incluindo os serviços civis, elétricos, hidráulicos e demais especialidades necessárias. Antes do início dos serviços, deverão ser apresentadas as respectivas Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica, abrangendo a execução integral das atividades sob responsabilidade da empresa.

Os materiais e equipamentos empregados deverão ser novos, de procedência comprovada, adequados ao uso público externo e compatíveis com as condições climáticas e litorâneas do Município. Deverão ser priorizados componentes duráveis, resistentes à corrosão, de manutenção simples e disponíveis no mercado, evitando-se soluções excessivamente frágeis, de difícil reposição ou dependentes de fornecedor exclusivo, salvo quando tecnicamente justificadas.

A contratada será responsável pelo controle de qualidade dos serviços, pela realização dos ensaios, testes, inspeções e procedimentos de comissionamento previstos nos projetos, nas especificações e nas normas técnicas aplicáveis. Deverá apresentar certificados, laudos, catálogos, amostras e demais documentos comprobatórios sempre que solicitados pela fiscalização, bem como entregar, ao final da obra, os manuais dos equipamentos e os registros atualizados das instalações executadas.

Deverão ser observadas as normas de acessibilidade, segurança dos equipamentos de lazer, instalações elétricas, iluminação, sistemas hidráulicos, drenagem e demais normas técnicas pertinentes. A contratada também deverá cumprir a legislação de segurança e saúde no trabalho, manter as áreas de intervenção devidamente sinalizadas e isoladas e adotar medidas que garantam a circulação segura de pedestres e o acesso aos imóveis e equipamentos existentes no entorno.

Os resíduos gerados deverão ser segregados, transportados e destinados a locais devidamente licenciados, com apresentação dos respectivos comprovantes à

fiscalização. Também deverão ser adotadas medidas de controle de poeira, ruído, lama, materiais soltos e demais impactos decorrentes da execução, preservando-se as redes existentes, os elementos urbanos e a vegetação que não estejam previstos para remoção.

O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade da contratada pela qualidade, solidez, segurança e funcionalidade da obra. Permanecerá aplicável o prazo mínimo legal de cinco anos para responsabilidade objetiva por vícios, defeitos ou incorreções relacionados aos materiais e serviços executados.

4.1. Subcontratação

Será admitida a subcontratação parcial do objeto, limitada a 30% (trinta por cento) do valor contratual, mediante autorização prévia e expressa da Administração.

A subcontratação deverá restringir-se a parcelas acessórias ou especializadas, tais como instalações específicas, sistemas da fonte interativa, paisagismo, estruturas metálicas, equipamentos urbanos ou outros serviços que demandem especialização própria. Será vedada a subcontratação integral do objeto, da gestão e coordenação geral da obra e das responsabilidades que constituam o núcleo principal da contratação.

A empresa contratada permanecerá integralmente responsável perante a Administração pela qualidade, compatibilidade, segurança e cumprimento dos prazos, bem como pelas obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e ambientais relacionadas às empresas subcontratadas.

A autorização dependerá da apresentação de documentação que demonstre a capacidade técnica e a regularidade da subcontratada. Também deverão ser observadas as vedações relativas à existência de vínculos entre a subcontratada e agentes públicos envolvidos na licitação, gestão ou fiscalização do contrato, nos termos do art. 122 da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.2. Garantia Contratual

Será exigida garantia contratual correspondente a 5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato, destinada a assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela contratada, considerando a diversidade de sistemas e serviços que integram a obra.

A contratada poderá optar por uma das modalidades previstas no art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021: caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública, seguro-garantia, fiança bancária ou título de capitalização custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total.

A garantia deverá permanecer válida durante toda a vigência contratual e ser complementada ou renovada sempre que ocorrer alteração do valor ou do prazo do contrato. Quando utilizada parcial ou integralmente pela Administração, deverá ser recomposta pela contratada no prazo estabelecido em notificação.

A garantia poderá ser executada para ressarcimento de prejuízos decorrentes da inexecução total ou parcial do objeto, pagamento de multas e demais obrigações inadimplidas, sem prejuízo das outras medidas e sanções cabíveis. Sua liberação ocorrerá após o recebimento definitivo da obra e a comprovação do cumprimento integral das obrigações contratuais.

5. EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução dos serviços terá início após a emissão da Ordem de Serviço pela Administração e deverá observar o prazo estabelecido no cronograma físico-financeiro integrante da contratação. Antes da mobilização, a contratada deverá apresentar as responsabilidades técnicas de execução, o plano de ataque da obra, o cronograma executivo detalhado e os demais documentos exigidos para o início das atividades.

Os serviços deverão ser planejados e executados de forma coordenada, respeitando a compatibilidade entre as diferentes disciplinas e a sequência construtiva adequada. A contratada deverá realizar previamente a conferência das condições existentes, das dimensões, níveis, interferências e pontos de ligação das redes, comunicando formalmente à fiscalização qualquer divergência que possa comprometer a execução.

A obra será desenvolvida, em linhas gerais, pelas seguintes etapas:

a) mobilização, instalação do canteiro, locação da obra, sinalização e isolamento das áreas de intervenção;

b) limpeza, demolições, retiradas e remoções previstas, com separação, transporte e destinação adequada dos resíduos;

c) movimentação de terra, regularização, compactação e preparação do terreno;

d) execução ou adequação da drenagem, redes elétricas, hidráulicas e demais infraestruturas enterradas, antes do fechamento dos pavimentos;

e) execução das calçadas, acessos, rotas acessíveis, caminhos internos, circuito de caminhada, áreas pavimentadas e pisos específicos dos ambientes da praça;

f) implantação da fonte interativa e respectivos sistemas de reservação, bombeamento, filtragem, recirculação, comando, alimentação elétrica e hidráulica;

g) instalação do playground, mobiliário urbano, fechamentos, iluminação, equipamentos e demais elementos previstos nos projetos;

h) execução do paisagismo, arborização, gramados, canteiros e serviços de recomposição vegetal;

i) realização dos testes, ajustes e comissionamento dos sistemas, seguida da limpeza final, desmobilização do canteiro e entrega da documentação da obra.

A sequência poderá ser ajustada pela contratada quando tecnicamente necessário, desde que não comprometa o prazo, a qualidade ou a integridade dos serviços e seja previamente aprovada pela fiscalização. Nenhuma etapa deverá encobrir redes, fundações ou elementos sujeitos à inspeção antes de sua conferência e liberação.

Durante a execução, deverão ser mantidas condições seguras de circulação no entorno, preservando-se, sempre que possível, o acesso às residências, estabelecimentos, ponto de ônibus e demais equipamentos próximos. As interferências temporárias deverão ser previamente sinalizadas, e as áreas concluídas deverão ser protegidas contra danos até o recebimento da obra.

A contratada será responsável pela logística de fornecimento, transporte, armazenamento e movimentação dos materiais e equipamentos, devendo compatibilizar suas frentes de trabalho com o espaço disponível e manter continuidade suficiente para evitar paralisações injustificadas. Os serviços deverão

ser executados de maneira ordenada, evitando retrabalhos, danos aos elementos concluídos e exposição desnecessária de escavações ou instalações.

Ao término da execução, a contratada deverá realizar todos os ensaios, testes de funcionamento e correções necessárias, bem como entregar os manuais, certificados, garantias, registros de responsabilidade técnica e projetos atualizados conforme executado. A obra somente será considerada concluída após a finalização integral dos serviços, a retirada das instalações provisórias, a limpeza da área e a comprovação de funcionamento dos ambientes, equipamentos e sistemas implantados. A solução deverá preservar a integração técnica entre pavimentação, drenagem, instalações, equipamentos e paisagismo prevista no planejamento da intervenção.

O recebimento provisório será realizado após vistoria da fiscalização e verificação da conformidade da obra com os documentos contratuais. Eventuais pendências deverão ser corrigidas pela contratada dentro do prazo estabelecido pela Administração. O recebimento definitivo ocorrerá somente após a correção das não conformidades, a entrega completa da documentação e a confirmação da funcionalidade do objeto.

6. GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas pela Secretaria Municipal de Obras de São Sebastião, mediante designação formal de gestor e fiscal ou equipe de fiscalização pela autoridade competente, com o objetivo de acompanhar a execução técnica e administrativa, controlar os prazos e registrar o cumprimento das obrigações contratuais.

Caberá ao gestor coordenar o acompanhamento do contrato, controlar sua vigência, promover os encaminhamentos administrativos necessários, acompanhar o cronograma físico-financeiro e adotar providências diante de ocorrências que possam comprometer a execução do objeto. À fiscalização técnica competirá verificar, diretamente no local, a conformidade dos serviços com os projetos, memoriais, especificações, planilha orçamentária, cronograma e demais documentos contratuais.

A fiscalização realizará vistorias periódicas e manterá registros do andamento da obra, dos serviços executados, das ocorrências relevantes, das orientações

transmitidas e das não conformidades identificadas. Sempre que necessário, poderá solicitar ensaios, certificados, relatórios, amostras, memórias de cálculo e demais elementos destinados à comprovação da qualidade e da regularidade da execução.

As determinações, solicitações de correção, notificações e demais comunicações relevantes deverão ser formalizadas e juntadas ao processo administrativo, assegurando a rastreabilidade das decisões. Poderão ser realizadas reuniões periódicas com os representantes da contratada para avaliação do andamento da obra, compatibilização das frentes de serviço e definição das providências necessárias à solução de intercorrências.

A contratada deverá indicar formalmente preposto com poderes para representá-la durante a execução, receber comunicações e acompanhar as decisões da fiscalização. Também deverá disponibilizar as informações e os documentos solicitados, permitir o acesso às frentes de trabalho e providenciar, nos prazos determinados, a correção de serviços executados em desacordo com as condições contratadas.

A atuação da fiscalização não reduzirá nem excluirá a responsabilidade da contratada pela qualidade, segurança, adequação técnica, cumprimento dos prazos e integral execução do objeto. As ocorrências que excederem a competência do fiscal deverão ser encaminhadas ao gestor e à autoridade competente para adoção das medidas administrativas cabíveis.

7. MEDIÇÃO E PAGAMENTO

A execução do objeto será medida mensalmente, por item de serviço, com base nas unidades, quantidades e preços unitários constantes da planilha orçamentária contratual. Somente poderão ser medidos os serviços efetivamente executados, concluídos na etapa correspondente e aceitos pela fiscalização, em conformidade com os projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas e demais documentos da contratação.

As medições terão caráter cumulativo e deverão demonstrar, para cada item, a quantidade prevista, a quantidade executada no período, o total acumulado e o saldo contratual remanescente. Para sua análise, a contratada deverá apresentar boletim de medição, memória de cálculo dos quantitativos, relatório fotográfico identificado por

serviço e localização, cronograma físico-financeiro atualizado e demais documentos comprobatórios solicitados pela fiscalização.

Os serviços que venham a ser encobertos por etapas posteriores, especialmente fundações, redes enterradas, tubulações, eletrodutos, aterramentos e dispositivos de drenagem, deverão ser previamente inspecionados, registrados e liberados pela fiscalização. A ausência dessa verificação poderá impedir sua medição até que a contratada demonstre, por meios tecnicamente aceitos, a conformidade da execução.

Materiais simplesmente adquiridos, transportados ou armazenados no canteiro não serão objeto de medição, salvo quando houver previsão expressa nos documentos contratuais e forem atendidas as condições específicas estabelecidas pela Administração. Serviços executados em desacordo com o contrato, sem autorização ou com qualidade insatisfatória não serão medidos até sua regularização, sem prejuízo das demais providências cabíveis.

A medição será conferida pela fiscalização, que poderá corrigir quantitativos, solicitar esclarecimentos, determinar a apresentação de documentos complementares e excluir serviços sem comprovação suficiente. A aprovação da medição não implicará aceitação definitiva da obra nem afastará a responsabilidade da contratada por vícios, defeitos ou incorreções posteriormente identificados.

Após a aprovação formal da medição, a contratada será autorizada a emitir a respectiva nota fiscal. O pagamento será processado de acordo com os prazos e procedimentos administrativos estabelecidos no edital e no contrato, condicionado ao atesto da execução e à apresentação da documentação fiscal, trabalhista, previdenciária e demais comprovantes exigidos.

Os pagamentos corresponderão exclusivamente aos serviços efetivamente executados e aprovados, não gerando direito a indenização por quantitativos previstos e não realizados. A medição final somente será aprovada após a conclusão integral do objeto, realização dos testes previstos, correção das pendências, limpeza da área e entrega da documentação técnica exigida

8. SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A seleção da empresa contratada será realizada mediante licitação na modalidade Concorrência, sob a forma eletrônica, com adoção do critério de

julgamento de menor preço global, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 9.136/2023. A modalidade é compatível com o enquadramento do objeto como obra de engenharia.

Embora o julgamento considere o valor global da proposta, a execução permanecerá submetida ao regime de empreitada por preço unitário, sendo os pagamentos realizados conforme os quantitativos efetivamente executados e aprovados. A proposta deverá respeitar os valores máximos global e unitários estabelecidos no orçamento de referência, vedados preços incompatíveis com os custos da contratação ou que comprometam sua exequibilidade.

A adoção do menor preço global mostra-se adequada porque a solução estará previamente definida nos projetos, memoriais, especificações e demais documentos técnicos, não havendo necessidade de atribuição de pontuação ou ponderação técnica às propostas. A qualidade da execução será assegurada pelas exigências de habilitação, pelas especificações do objeto, pelos controles de execução e pela fiscalização contratual.

A licitante deverá comprovar habilitação jurídica, regularidade fiscal, social e trabalhista, qualificação econômico-financeira e qualificação técnica compatíveis com o objeto. A capacidade técnico-profissional e técnico-operacional deverá ser demonstrada mediante documentação referente às parcelas de maior relevância e valor significativo da obra, definidas nos documentos da licitação, sem exigências desnecessárias ou desproporcionais que possam restringir a competitividade.

Serão desclassificadas as propostas que não atendam às condições do edital e dos documentos técnicos, apresentem preços superiores aos limites estabelecidos, contenham vícios insanáveis ou tenham sua inexequibilidade demonstrada. A adjudicação ocorrerá à licitante que apresentar a proposta mais vantajosa e cumprir integralmente os requisitos de habilitação e aceitação definidos no procedimento licitatório.

9. ESTIMATIVA DO PREÇO

A estimativa do valor da presente contratação foi elaborada com base na planilha orçamentária atualizada da obra, considerando os quantitativos definidos a partir dos projetos e documentos técnicos que integram a contratação, bem como os custos necessários à execução integral dos serviços previstos.

O orçamento contempla os materiais, equipamentos, mão de obra, encargos sociais, custos diretos e indiretos, mobilização, administração local e demais despesas necessárias à execução do objeto, acrescidos do BDI aplicável, conforme as bases de preços, composições de custos e pesquisas complementares adotadas na elaboração orçamentária.

O valor global estimado da contratação é de R$ 3.013.986,56 (três milhões, treze mil, novecentos e oitenta e seis reais e cinquenta e seis centavos).

A planilha orçamentária, as memórias de cálculo dos quantitativos, as composições de custos, o demonstrativo dos encargos sociais, a composição do BDI e os demais documentos que fundamentam a formação do preço integram o processo administrativo e constituem a referência para análise das propostas apresentadas no procedimento licitatório.

O valor estimado servirá como parâmetro para a verificação da disponibilidade orçamentária, para a análise da aceitabilidade das propostas e para o acompanhamento da execução financeira do contrato, observadas as condições estabelecidas no edital e nos demais documentos da contratação.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A contratação ficará condicionada à existência de disponibilidade orçamentária e financeira suficiente para suportar integralmente as despesas decorrentes da execução do objeto.

Após a conclusão e aprovação do orçamento atualizado, a unidade competente deverá confirmar a compatibilidade da despesa com as leis orçamentárias municipais, emitir a respectiva reserva de dotação e indicar a classificação orçamentária aplicável antes da publicação do edital e da formalização do contrato.

O valor reservado deverá considerar o montante estimado da contratação e sua distribuição conforme o cronograma físico-financeiro, observando-se o exercício de execução da despesa e, quando necessário, a previsão dos recursos correspondentes nos exercícios subsequentes.

A contratação somente poderá prosseguir após a juntada aos autos da documentação comprobatória da disponibilidade orçamentária, sem prejuízo das demais exigências estabelecidas pela legislação fiscal e financeira aplicável.

10.1. Fonte do recurso

A fonte dos recursos será definida pela unidade orçamentária competente após a conclusão do orçamento atualizado e a verificação da disponibilidade financeira para execução da obra.

A informação definitiva deverá identificar, no processo administrativo, a unidade orçamentária, o programa, a ação, a natureza da despesa, a fonte de recursos e a dotação que suportará a contratação.

Caso sejam utilizados recursos provenientes de convênio, transferência, emenda parlamentar ou instrumento congênere, deverão ser registradas as respectivas condições, vinculações e obrigações aplicáveis. Na ausência desses instrumentos, deverá ser indicada expressamente a utilização de recursos próprios do Município de São Sebastião.

LUIS EDUARDO B. DE ARAÚJO
Secretário Municipal da Obras
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO