ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

JANEIRO 2026

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA OU CONSÓRCIO PARA EXECUÇÃO DA OBRA DA ARENA CAMPANÁRIO(JARDIM CANHEMA, DIADEMA – SP).

SECRETARIA DE OBRAS

Pág. 1 de 7 - Documento assinado digitalmente por MELISSA ZIMPECK DUAIK.
Para conferência, acesse o site https://eprocesso.diadema.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMDI 00017571/2026 e o código LEZMAR6J.

Peça do processo/documento PMDI 00017571/2026, materializada por: A.J.D.A em 17/06/2026 12:06 CPF: ***.428.458-**

1. UNIDADE REQUISITANTE

Secretaria de Obras do Município de Diadema.

2. OBJETO

O objeto da presente licitação é a **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA OU CONSÓRCIO PARA EXECUÇÃO DA OBRA DA ARENA CAMPANÁRIO – RUA EPICÉIA, Nº 233, NO BAIRRO JARDIM CANHEMA, MUNICÍPIO DE DIADEMA – SP.**

A contratação será regida pela Lei nº 14.133/2021, observando-se as normas técnicas vigentes e os parâmetros estabelecidos no projeto arquitetônico e memorial descritivo.

Base Legal: Lei nº 14.133/2021, art. 18 e seguintes.4

3. LOCALIDADE E IMPLANTAÇÃO

O terreno da Arena Campanário está localizado em área consolidada no Jardim Canhema, próxima à Avenida Sinésio Pereira, com infraestrutura urbana completa (redes de água, esgoto, energia elétrica e transporte público). A implantação foi planejada para garantir o adequado aproveitamento do terreno e integração com o entorno, proporcionando fácil acesso e visibilidade à comunidade.

4. PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL E PLANEJAMENTO MUNICIPAL

A contratação integra o Plano Anual de Contratações do Município de Diadema e está alinhada ao planejamento estratégico municipal para ampliação e qualificação dos equipamentos esportivos e de lazer, conforme diretrizes do Plano Diretor e do Plano Municipal de Esportes. A obra contribui para a promoção da saúde, convivência comunitária e inclusão social, objetivos permanentes da política pública municipal.

5. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Diadema possui demanda crescente por espaços públicos de esporte e lazer capazes de atender à população dos bairros Jardim Canhema e adjacências. A atual infraestrutura esportiva é insuficiente para comportar as atividades de iniciação esportiva, recreação e eventos comunitários. A construção da Arena Campanário visa suprir essa carência, oferecendo instalações adequadas, seguras e acessíveis para práticas esportivas diversas.

6. ESTIMATIVA DE DEMANDA

A Arena Campanário será um equipamento público voltado a atividades esportivas, educacionais e recreativas, incluindo natação, futebol society, ginástica e eventos comunitários. A expectativa é atender aproximadamente 500 usuários por semana, entre alunos de programas esportivos, equipes de base e comunidade em geral. A estrutura contempla piscina coberta, campo society, vestiários, salas de atividades, arquibancadas e áreas externas com paisagismo.

7. LEVANTAMENTO DE SOLUÇÕES DE MERCADO

Pág. 2 de 7 - Documento assinado digitalmente por MELISSA ZIMPECK DUAIK.
Para conferência, acesse o site https://eprocesso.diadema.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMDI 00017571/2026 e o código LEZMAR6J.

Peça do processo/documento PMDI 00017571/2026, materializada por: A.J.D.A em 17/06/2026 12:06 CPF: ***.428.458-**

Foram avaliadas alternativas de atendimento da demanda esportiva municipal:

1. Reforma e ampliação de instalações existentes – inviável por limitações físicas e estruturais;
2. Parcerias com clubes privados – solução temporária e de custo elevado;
3. Construção de novo equipamento público – alternativa adequada, sustentável e com maior vida útil, permitindo gestão municipal direta e acesso universal.

8. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

A concepção da Arena Campanário resultou de um processo de diálogo com a comunidade local, que apontou a necessidade de criação de um espaço público destinado à prática esportiva, lazer e convivência, especialmente para jovens e famílias do entorno. A localização, ao lado de uma escola municipal, potencializa o uso compartilhado do equipamento e amplia as possibilidades de integração entre educação e esporte, fortalecendo o vínculo comunitário e o caráter social do básico.

O projeto foi desenvolvido conforme parâmetros de eficiência construtiva e desempenho ambiental, privilegiando ventilação e iluminação natural, materiais de alta durabilidade e plena adequação às normas de acessibilidade (NBR 9050).

9. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A CONTRATADA deverá:

- A elaboração dos projetos executivos de todas as disciplinas necessárias para a execução da obra.
- elaboração do projeto executivo de terraplenagem, necessários para a execução da obra e a obtenção das devidas licenças necessárias ao seu pleno, integral e regular funcionamento ;
- A elaboração dos projetos legais e suas respectivas aprovações nos órgãos competentes (Prefeitura, Corpo de Bombeiros, Órgãos Ambientais, Vigilância Sanitária e outros), necessários para a execução da obra e a obtenção das devidas licenças necessárias ao seu pleno, integral e regular funcionamento;
- Executar o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC)
- O fornecimento e a instalação de todos os materiais e equipamentos necessários à completa operação da unidade, excluídos os destinados aos procedimentos médicos específicos, conforme especificado neste documento;
- A execução de todas as obras civis envolvidas, desde a movimentação de terra para adequação topográfica do terreno e a execução das fundações até o acabamento final do empreendimento, inclusive o paisagismo conforme memorial descritivo e projeto de Arquitetura;
- Executar serviços conforme projetos, memoriais e normas da ABNT.
- Comprovar habilitação técnica (CAU/CREA/CONFEA) e apresentar **CAT e atestados de capacidade técnica** em obras de porte semelhante.
- Obedecer às Normas Regulamentadoras (NR-06, NR-10, NR-18, NR-23, NR-26). Cumprir a Lei nº 14.133/2021 e normativas aplicáveis.

Pág. 3 de 7 - Documento assinado digitalmente por MELISSA ZIMPECK DUAIK.
Para conferência, acesse o site https://eprocesso.diadema.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMDI 00017571/2026 e o código LEZMAR6J.

Peça do processo/documento PMDI 00017571/2026, materializada por: A.J.D.A em 17/06/2026 12:06 CPF: ***.428.458-**

- Implementar **PGRCC** e observar licenciamento ambiental.
- Acessibilidade plena a todos os ambientes, mobiliários e equipamentos (ABNT NBR 9050) e metodologias construtivas sustentáveis.
- A realização de todos os ensaios necessários para a garantia do bom desempenho da edificação e dos equipamentos nela instalados, principalmente, mas não de forma exclusiva, os previstos nas normas técnicas da ABNT;
- A obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), após a conclusão das obras, como condição indispensável para o regular funcionamento da unidade, em conformidade com a legislação vigente;
- O atendimento de todas as condições e orientações previstas neste documento e aos regulamentos e às boas práticas sanitárias, ambientais e trabalhistas, durante todas as fases do empreendimento.

10. ESTIMATIVA DE CUSTO

A estimativa de custo da Arena Campanário foi elaborada considerando o regime de contratação integrada, em que a empresa contratada será responsável pela elaboração dos projetos executivos e pela execução completa da obra.

Para fins de referência, a metodologia adotada baseia-se em duas abordagens complementares:

- Planilha de custo unitário – aplicada aos itens diretamente relacionados ao projeto de arquitetura, incluindo acabamentos, revestimentos, esquadrias, pintura e demais elementos definidos no projeto e memorial descritivo.
- Estimativa paramétrica – utilizada para as disciplinas complementares, cujos quantitativos e detalhamentos ainda serão definidos nos projetos executivos: estrutura, fundações, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, cobertura metálica, drenagem, paisagismo e demais sistemas técnicos.

Os valores de referência da Planilha de custo unitário foram obtidos a partir de composições oficiais do SINAPI/TCPO e quantitativos extraídos dos memoriais e projetos básicos de Arquitetura, anexado a esse edital, para os parâmetros de custo por metro quadrado, foram de empreendimentos públicos de natureza e porte semelhantes, atualizados para a data-base da contratação.

O orçamento estimativo detalhado será apresentado em planilha anexa, contendo os custos diretos e indiretos relativos à elaboração dos projetos executivos, mobilização, execução da obra, encargos sociais e Bonificação e Despesas Indiretas (BDI), conforme metodologia adotada pela Secretaria de Obras do Município de Diadema.

11. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O projeto prevê um complexo esportivo composto por:

• Bloco administrativo e de vestiários em dois pavimentos;

• Piscina coberta interligada por passarela coberta;

• Campo de futebol society em grama sintética com drenagem tipo 'espinha de peixe';

Pág. 4 de 7 - Documento assinado digitalmente por MELISSA ZIMPECK DUAIK.
Para conferência, acesse o site https://eprocesso.diadema.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMDI 00017571/2026 e o código LEZMAR6J.

Peça do processo/documento PMDI 00017571/2026, materializada por: A.J.D.A em 17/06/2026 12:06 CPF: ***.428.458-**

• Arquibancadas em concreto armado;
• Deck descoberto em madeira ipê;
• Áreas externas com paisagismo, calçadas acessíveis e bancos de concreto pré-moldado.
A concepção arquitetônica prioriza acessibilidade, ventilação natural e integração entre os espaços esportivos e de convivência.

12. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Os materiais e serviços foram obtidos a partir do projeto Básico de Arquitetura e memoriais descritivos e estão disponíveis na planilha orçamentária devidamente juntada ao edital.

13. PROVIDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS

A Administração designará equipe de fiscalização e acompanhamento técnico, garantindo controle de qualidade, cumprimento de prazos e integração entre os diversos serviços.

14. IMPACTO AMBIENTAL

O projeto adota práticas de sustentabilidade e mitigação ambiental, incluindo: plano de gerenciamento de resíduos da construção civil (PGRCC), racionalização do uso da água, destinação adequada de entulhos, redução de ruídos e poeira durante as obras, e preservação de espécies arbóreas existentes, com compensação ambiental quando necessária.

15. RESULTADOS PRETENDIDOS

A implantação da Arena Campanário proporcionará benefícios sociais diretos e duradouros à população, incluindo:
• Ampliação da oferta de espaços públicos para práticas esportivas e recreativas;
• Promoção da saúde, inclusão social e lazer;
• Fortalecimento das políticas públicas de esporte e cidadania;
• Melhoria da infraestrutura urbana e valorização da região do Jardim Canhema.
O empreendimento será referência em sustentabilidade, acessibilidade e gestão pública de equipamentos esportivos.

16. MAPA DE RISCO

A contratação integrada para a construção da Arena Campanário apresenta riscos inerentes ao processo de elaboração e execução de projetos e obras, que devem ser mitigados mediante planejamento técnico e gestão contratual adequada. Este Estudo Técnico Preliminar apresenta apenas alguns riscos mais relevantes identificados para a contratação. Contudo, informa-se que será anexado ao edital um arquivo específico de mapeamento de riscos, contendo a análise completa e detalhada, em conformidade com as diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

RISCO 01- Licitação Deserta/Fracassada

Pág. 5 de 7 - Documento assinado digitalmente por MELISSA ZIMPECK DUAIK.
Para conferência, acesse o site https://eprocesso.diadema.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMDI 00017571/2026 e o código LEZMAR6J.

Peça do processo/documento PMDI 00017571/2026, materializada por: A.J.D.A em 17/06/2026 12:06 CPF: ***.428.458-**

Probabilidade	( ) Muito baixa ( ) Baixa (x) Média ( ) Alta ( ) Muita alta
Impacto	( ) Muito baixa ( ) Baixa (x) Média ( ) Alta ( ) Muita alta

Id	Danos
1.	Ficar sem fornecedores
2.	Ficar sem objeto

Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	divulgação ampla do edital, exigências proporcionais no Termo de Referência.	Departamento de compras
2.	Atentar às exigências impostas no Termo de Referência	Contraste

Id	Ação de Contigência	Responsável
1.	Descobrir as falhas que levaram às licitações desertas	Departamento de Compras
2.	Republicação do edital, ajustes em exigências desproporcionais.	Departamento de Compras

RISCO 02- Incapacidade técnica da empresa contratada

Probabilidade	( ) Muito baixa ( ) Baixa (x) Média ( ) Alta ( ) Muita alta
Impacto	( ) Muito baixa ( ) Baixa (x) Média ( ) Alta ( ) Muita alta

Id	Danos
1.	Comprometimento de entrega dos objetos
2.	Descontinuidade da entrega dos objetos

Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	TR com solicitação de habilitação e comprovação de capacidade técnica e experiência prévia.	Secretaria de Governo
2.	Acompanhamento de aplicação das penalidades previstas no Termo de Cooperação	Comitê intersetorial

Id	Ação de Contigência	Responsável
1.	Apurar as causas de incapacidade da entrega	Comitê intersetorial
2.	Acompanhamento de aplicação das penalidades previstas no Termo de Cooperação	Comitê intersetorial

RISCO 03- Defasagem dos preços utilizados na planilha estimativa referencial de licitação, até a assinatura do contrato (tabela de referência)

Probabilidade	( ) Muito baixa ( ) Baixa (x) Média ( ) Alta ( ) Muita alta
Impacto	( ) Muito baixa ( ) Baixa (x) Média ( ) Alta ( ) Muita alta

Pág. 6 de 7 - Documento assinado digitalmente por MELISSA ZIMPECK DUAIK.
Para conferência, acesse o site https://eprocesso.diadema.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMDI 00017571/2026 e o código LEZMAR6J.

Peça do processo/documento PMDI 00017571/2026, materializada por: A.J.D.A em 17/06/2026 12:06 CPF: ***.428.458-**

Id	Danos	
1.	Demora no processo de assinatura do Contrato	
Id	**Ação Preventiva**	**Responsável**
1.	TR com solicitação de habilitação e comprovação de capacidade técnica e experiência prévia.	Secretaria de Governo
Id	**Ação de Contigência**	**Responsável**
1.	Opção pela data-base (I_0) da tabela referencial utilizada para elaboração da planilha estimativa como marco inicial para contagem do prazo de reajustamento;	Secretaria de Governo

17. CONCLUSÃO

A implantação da Arena Campanário representa uma ação estratégica da Prefeitura de Diadema para a ampliação da infraestrutura esportiva e de lazer do município, promovendo inclusão social, bem-estar e integração comunitária.

O empreendimento foi concebido em diálogo com os moradores da região do Jardim Canhema, atendendo à demanda local por espaços públicos de esporte e convivência, e potencializa o uso compartilhado com a escola municipal contígua, fortalecendo a articulação entre educação e esporte.

A opção pela contratação integrada demonstra-se tecnicamente adequada e economicamente eficiente, pois possibilita maior integração entre projetos e execução, assegurando, celeridade e otimização dos recursos públicos.

Conclui-se, portanto, que a contratação é necessária para o Município de Diadema, estando em conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021, e devidamente justificada do ponto de vista técnico, social e econômico.

Diadema, 09 de março de 2026.

MELISSA ZIMPECK DUAIK:30647227860

Assinado digitalmente por MELISSA ZIMPECK DUAIK:30647227860
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5 G2, OU=11735236000192, OU=Videoconferencia, OU=Certificado PF A3, CN=MELISSA ZIMPECK DUAIK:30647227860
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.03.11 17:01:12-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.4.0

MELISSA ZIMPECK DUAIK

Secretária de Obras

Pág. 7 de 7 - Documento assinado digitalmente por MELISSA ZIMPECK DUAIK.
Para conferência, acesse o site https://eprocesso.diadema.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMDI 00017571/2026 e o código LEZMAR6J.

Peça do processo/documento PMDI 00017571/2026, materializada por: A.J.D.A em 17/06/2026 12:06 CPF: ***.428.458-**

Assinaturas do documento

"2. ETP"

Código para verificação: **LEZMAR6J**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

MELISSA ZIMPECK DUAIK (CPF: ***.472.278-**) em 11/03/2026 às 17:01:12 (GMT-03:00)
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link https://eprocesso.diadema.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo **PMDI 00017571/2026** e o código **LEZMAR6J** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Esta página foi gerada automaticamente pelo sistema para detalhamento das assinaturas e não é contabilizada na numeração de páginas de processo.