



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA: SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SEDURB

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 009/2025
DATA DE ELABORAÇÃO: 28/04/2025

- **OBSERVAÇÕES INICIAIS:**

Conforme disposto na Lei Federal nº. 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº. 6.375/2023, as contratações públicas devem ser precedidas de Estudos Técnicos Preliminares (E.T.P's).

A elaboração dos estudos técnicos preliminares constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação (planejamento preliminar) e tem como objetivo assegurar a viabilidade técnica e econômica da contratação e embasar o termo de referência/projeto básico/plano de trabalho, que somente será elaborado se a contratação for considerada viável.

Objetivando subsidiar a elaboração do E.T.P. é importante examinar os normativos (normas, regras, preceitos e legislações) que disciplinam os materiais/equipamentos/serviços a serem contratados, de acordo com a sua natureza, além de analisar as contratações anteriores do mesmo objeto, a fim de identificar as inconsistências ocorridas nas fases de planejamento da contratação, seleção do fornecedor e execução do objeto.

1- DESCRIÇÃO DO OBJETO:

O projeto de “Reforma do Centro Cultural – Praça 22 de Janeiro”, ou conhecido como Espaço Multicultural está localizado na Praça 22 de Janeiro, s/n – Centro São Vicente/SP, trata-se de:

- a) Execução de demolição de paredes internas e fachada de entrada;
- b) Retiradas de aparelhos de ar condicionado portátil, remanejando-os;
- c) Construção de alvenaria da fachada de entrada, paredes internas e um novo palco de apresentação;



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

d) Execução de plantio de terra vegetal, grama e flores em área de gramado existente;

e) Instalações de novos equipamentos de elétrica, som, iluminação e mobiliário.

Trata-se da ação de “Construir e Reformar”, que implica 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 bem imóvel, de acordo com a Lei Federal nº 14.133/21, art. 6º, inciso XII.

Diante a Orientação Técnica – IBR 002/2009- Obra e Serviço de Engenharia, item 3, conceitua-se em:

- **Construir:** consiste no ato de executar ou edificar uma obra nova.
- **Reformar:** consiste em alterar as características de parte 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.

SOLUÇÃO:

Reformar o Espaço Multicultural, reestruturando os espaços internos e instalando novos equipamentos multimídias, garantindo que o espaço seja funcional, seguro e atenda as necessidades de todos os utilizadores, promovendo a inclusão e a valorização da diversidade cultural, além de melhorar a acessibilidade no local.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

1.1- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Figura 01- Fachada Principal (Entrada)



Figura 02- Fachada Lateral (Acesso a rampa)



Figura 03- Detalhe do pano de vidro (entrada)

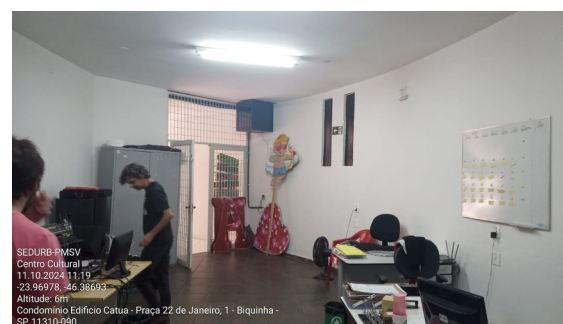


Figura 04- Espaço Interno (Administração)

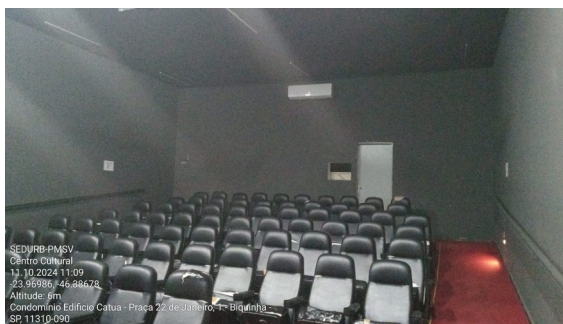


Figura 05- Espaço das Poltronas da Sala CINE 3

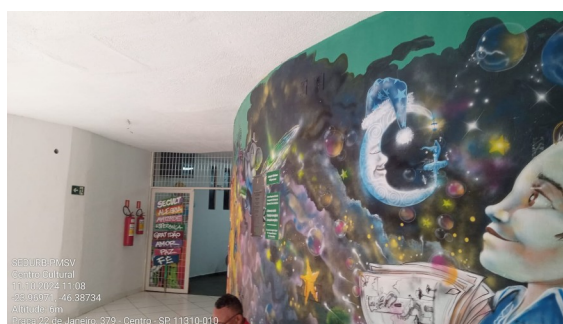


Figura 06- Corredor de acesso (lateral esquerda)



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

2- CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO:

Consiste na execução das obras de “Reforma do Centro Cultural – Praça 22 de Janeiro”, que neste ato inicial é considerada por modalidade concorrência, cujo critério de julgamento será por empreitada por preço global e de forma indireta.

Após o levantamento do mercado, caso a quantidade de fornecedores seja considerada restrita, deve-se verificar os requisitos que limitam a participação são realmente indispensáveis, flexibilizando-os sempre que possível.

Justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar (Art. 18 da Lei 14.133/2021, § 1º, inciso V).

A classificação do objeto é por Concorrência, de acordo com a Lei Federal nº 14.133/21, art. 6º, inciso XXXVIII, alínea “a”, referente à contratação de empresa para “Reforma do Centro Cultural – Praça 22 de Janeiro”, para execução dos serviços, serão realizadas a demolição de paredes internas e paredes externas da fachada principal de entrada, construção de novas paredes e *layout* da fachada principal do Espaço Multicultural, além da construção de um novo palco de apresentação. Haverá também, a execução de plantio de terra vegetal, grama e flores em área de gramado existente, retiradas de aparelhos de ar condicionando e o remanejamento do mesmo, além de novas instalações de equipamentos de elétrica, som, iluminação e mobiliário.

O objeto enquadra-se como “Obra Comum de Engenharia”, que implica a 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 bem imóvel, de acordo com a Lei Federal, nº 14.133/2021, art. 6º, inciso XII).

Sua caracterização como Obra Comum de Engenharia visa que:

I. Os serviços a serem executados apresentam baixo grau de complexidade técnica;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

II. Exige a necessidade de utilização de conhecimentos técnicos específicos, envolvendo a participação de profissionais habilitados, conforme o disposto na Lei Federal nº 5.194/66;

III. Trata-se da ação de “Construir e Reformar”, de acordo com o item 3.2. e 3.5 da Orientação Técnica- IBRAOP OT - IBR 02/2009;

IV. Os padrões de desempenho e qualidade são aferidos através de especificações técnicas usuais (entre estas, destaca-se as elaboradas pelas Normas Regulamentadoras (NR) referentes ao Canteiro de Obras);

V. Existem diversas empresas aptas a se habilitarem no certame licitatório (através da contratação de obras e serviços comuns de engenharia), seguindo o art. 6º, inciso XXXVIII.

3- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEDURB dentro outras atribuições, é responsável por coordenar e conduzir ações governamentais voltadas ao planejamento e desenvolvimento urbano, bem como acompanhar e fiscalizar as obras de infraestrutura, drenagem e empreendimentos públicos contratados.

A necessidade da aquisição em reformar todo o Espaço Multicultural, se dá pela falta de melhorias dentro do setor de produção cultural, deixando de oferecer um ambiente de estudos, trabalho e desenvolvimento artístico com melhorias de qualidade de vida e de espaço aos munícipes.

Portanto, a necessidade de aquisição permitirá que esse espaço se torne funcional e seguro, atendo as necessidades de todos os utilizadores, provendo a inclusão e a valorização da diversidade cultural e sua melhoria de acessibilidade no local.

A ausência dos materiais, poderá ocasionar os seguintes prejuízos: no curto prazo, a não execução desses serviços poderá resultar na degradação contínua da infraestrutura do local, comprometendo tanto a segurança quanto a funcionalidade do



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

espaço e no longo prazo: a não melhoria desses equipamentos internos e a manutenção desse ambiente, ocasionará a exclusão e a desmotivação a práticas de produções culturais e artísticas. Com o tempo, esses fatores podem desvalorizar o espaço público, reduzindo suas atividades e afetando a qualidade de vida dos moradores e frequentadores do local.

4- DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

As contratações do Objeto deste presente Estudo encontram-se previstas no planejamento de ações para o exercício de 2025 e estarão consignadas na Lei Orçamentária Anual (LOA), ao tempo em que poderão ser cobertas por transferências federais ou estaduais.

Os recursos são repassados por meio de transferência com finalidade definida. Não será repassado ao MUNICÍPIO qualquer recurso de responsabilidade do GOVERNO FEDERAL que ultrapasse o valor total necessário à conclusão do objeto e de cada uma das etapas previstas no plano de trabalho.

Deverá o MUNICÍPIO, como condição prévia à transferência de qualquer recurso do GOVERNO FEDERAL, fornecer a documentação que comprove o custo efetivo final para a execução do objeto do presente contrato.

Aos recursos de responsabilidade do Município, não se aplica, parcelamento, tendo em vista que se trata de lote único para Obra Comum de Engenharia.

5- DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

O requisito de contratação será pela modalidade por “Concorrência” nos termos do art. 6º, inciso XXXVIII, da Lei nº 14.133/21, para contratação de obras e serviços comuns de engenharia, cujo o critério de julgamento será pelo menor preço global.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

A empresa CONTRATADA deverá ser especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação, possuir experiência comprovada na prestação de execução de obras comuns de engenharia.

A empresa CONTRATADA deverá possuir equipe técnica qualificada e treinada para a realização dos serviços, incluindo o acompanhamento de profissionais habilitados, conforme o disposto na Lei Federal nº 5.194/66.

Deverá ser fornecido um cronograma de execução dos serviços, incluindo a periodicidade das atividades e os prazos de atendimento a demandas emergenciais. Serão exigidos equipamentos e materiais adequados para a execução das atividades, devem atender às normas técnicas da ABNT e das orientações das NRs ao respeito da Segurança e Medicina do Trabalho.

A Concorrência terá por base legal o regramento disposto na Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

O projeto apresentado possui os elementos necessários e suficientes, com o nível de precisão adequada para definir e dimensionar a obra ou serviço de acordo com a Declaração de Conformidade.

Com a existência do recurso orçamentário e suas formalidades, a licitação, o objeto adquirido e os pagamentos pela Administração Pública têm o prazo de até 30 (trinta) dias para pagar o seu fornecedor.

A liquidação da despesa consiste na verificação do direito adquirido pelo credor tendo por base os títulos e documentos comprobatórios do respectivo crédito". Explicando, quando o CONTRATADO executa o objeto (que pode ser um fornecimento ou a execução de um serviço ou obra), ele emitirá a nota fiscal e a encaminhará para a Administração CONTRATANTE, acompanhado da documentação complementar, se necessário (como comprovantes de pagamento de encargos trabalhistas, por exemplo). A partir da data da liquidação da despesa é que



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

se inicia a contagem do prazo de até 30 (trinta) dias para o pagamento e não da data do cumprimento do objeto contratado.

Diante do exposto o edital licitatório (e, portanto, o próprio contrato administrativo), deverá prever “prazo de pagamento não superior a 30 (trinta) dias, contado a partir da data final do período de adimplemento de cada parcela”.

6- LEVANTAMENTO DE MERCADO:

De acordo com a Planilha Orçamentária (Anexo II) e Planilha Cotação Externa (Anexo III), houve a necessidade de realizar orçamentos de mercado com cotação externa e média (ou mediana) dos valores obtidos, haja vista que todos os itens que integram o referido escopo estão previstos em tabelas oficiais.

Sendo assim, foi utilizado como referência de preço, a tabela CDHU 197- Fev. 2025, sem desoneração, fornecida pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.

7- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:

De acordo com a Planilha Orçamentária (Anexo II), a estimativa a ser contratada de cada item, encontram-se na coluna “quantidades” e seu valor foi obtido através de levantamento técnico e elaboração de Projeto Básico (Anexo I) que norteia a definição do escopo e possibilita estimar suas quantidades com base na análise técnica do profissional habilitado.

8- ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

De acordo com a Planilha Orçamentária (Anexo II), a estimativa do valor da contratação foi obtida através da definição do valor de cada item, que é composto pela multiplicação do preço unitário da tabela oficial de referência pela quantidade e após a somatória de todos os valores é acrescido o BDI e assim, determinado o valor global da estimativa da contratação.

Ressalta-se que no momento em que houver o certame licitatório, as planilhas deverão ser atualizadas para a data base vigente no período.



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

9- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A contratação da obra “Reforma do Centro Cultural – Praça 22 de Janeiro”, tem como Cronograma Físico- Financeiro (Anexo V), o período total de 10 (dez) meses, referente a execução dos seguintes serviços: demolição de paredes internas e paredes externas da fachada principal de entrada, construção de novas paredes e *layout* da fachada principal do Espaço Multicultural, além da construção de um novo palco de apresentação. Haverá também, a execução de plantio de terra vegetal, grama e flores em área de gramado existente, retiradas de aparelhos de ar condicionando e o remanejamento do mesmo, além de novas instalações de equipamentos de elétrica, som, iluminação e mobiliário, conforme Projeto Básico (Anexo I) devendo ser confirmado posteriormente em projeto executivo.

Os serviços realizados totalizam um valor geral de R\$ 734.661,08 (setecentos e trinta e quatro mil, seiscentos e sessenta e um reais e oito centavos), sendo:

Serviços Preliminares	MÊS 01 A MÊS 10	R\$	10.772,06
Demolição e Desmontagem	MÊS 01 A MÊS 02	R\$	31.268,59
Alvenarias e Regularizações	MÊS 03 A MÊS 04	R\$	84.718,70
Forro	MÊS 04	R\$	5.993,32
Esquadrias em Geral	MÊS 04	R\$	43.636,68
Acabamentos em Geral	MÊS 05	R\$	59.005,83
Estrutura e Telhado	MÊS 06	R\$	87.351,27
Móveis e Equipamentos	MÊS 06	R\$	122.655,00
Pintura	MÊS 06 A MÊS 07	R\$	53.781,82
Instalações Elétricas/Som	MÊS 07 A MÊS 08	R\$	130.024,74
Instalações Hidráulicas	MÊS 09	R\$	11.333,24
Ar condicionado	MÊS 09	R\$	87.927,15
Jardinagem	MÊS 10	R\$	6.192,68



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

10- JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

Em exame da natureza dos itens que ora se pretende adquirir nessa contratação, não se aplica parcelamento, tendo em vista que se trata de lote único para Obra Comum de Engenharia.

11- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

De acordo com art. 18 da Lei Federal nº 14.133/21, § 1º, inciso XI e o art. 7 da Instrução Normativa nº 40/20, inciso VIII; há ações correlatadas sendo aplicadas pela Lei Paulo Gustavo e pela Política Nacional Aldir Blanc.

12- ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO:

Na etapa de fiscalização contratual, em relação à contratação da obra, a ADMINISTRAÇÃO deverá acompanhar todo o processo dos serviços prestados pela CONTRATADA.

Aos riscos ambientais, a ADMINISTRAÇÃO arcará com licenças e custos das medidas ambientais. Passivo físico por conta da empresa CONTRATADA.

A empresa 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.

Aos riscos sociais, é de responsabilidade da ADMINISTRAÇÃO, levantamentos das áreas, cadastro e avaliação. Estimar o custo da desapropriação e realocação, incluindo indenizações e demais executórios da expropriação.

Os riscos referentes aos custos e atrasos associados com descobertas arqueológicas ou outras interferências com patrimônio cultural, será de responsabilidade da ADMINISTRAÇÃO, por meio do gerenciamento ambiental, avaliar áreas de relevância arqueológica, tornando público o estudo, sendo assim, a



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

ADMINISTRAÇÃO arcará com o custo dos aditivos de valor, devido ao prazo (reajustamento). Os custos de transportes devido a exploração de novas áreas fontes serão arcadas pela empresa CONTRATADA.

13- RESULTADOS PRETENDIDOS:

Os resultados pretendidos com a realização desta obra, demonstra os benefícios diretos e indiretos que se almeja com a aquisição da contratação dos serviços referentes à execução de: demolição de paredes internas e paredes externas da fachada principal de entrada, construção de novas paredes e *layout* da fachada principal do Espaço Multicultural, além da construção de um novo palco de apresentação. Haverá também, a execução de plantio de terra vegetal, grama e flores em área de gramado existente, retiradas de aparelhos de ar condicionando e o remanejamento do mesmo, além de novas instalações de equipamentos de elétrica, som, iluminação e mobiliário.

Em termos de economicidade, eficiência e eficácia, a obra trará benefícios respeitando os impactos ambientais positivos, bem como, se preocupando com as atuações de responsabilidade diante ao trabalho seguro e as responsabilidades sustentáveis e conscientes no uso racional dos recursos e equipamentos utilizados em obra, de forma a evitar quaisquer dos desperdícios de insumos e materiais consumidos, que gerem altos resíduos sólidos, desperdício de água e consumo excessivo de energia, sendo sempre que possível, fazer uso de energia renovável.

A empresa CONTRATADA deverá atender todos os requisitos estabelecidos no Edital de Licitação, Termo de Referência e Projeto Básico. A contratação deve ter resultados positivos, com a melhor prática de execução dos serviços de obras de revitalização, de acordo com os projetos, mantendo-se o padrão de qualidade satisfatório e adequado ao objeto.



14- PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO:

O objeto deste contrato é a execução da obra no qual a CONTRATADA se obriga a realizar a obra definida no Projeto Básico e seus anexos pela CONTRATADA, que poderá realizar o serviço pessoalmente ou por meio de terceiros, mediante pagamento.

A CONTRATADA é responsável pelo gerenciamento dos trabalhos, sem subordinação à CONTRATANTE. Os instrumentos desta contratação estabelecem a obrigação de resultado, pela qual a CONTRATADA deverá entregar a obra conforme os padrões determinados pela CONTRATANTE, fornecendo todos os materiais, equipamentos e demais recursos necessários à execução, bem como assumindo os riscos até a entrega da obra.

O contrato será cumprido conforme o projeto previsto em anexo ao edital, no qual a CONTRATADA deverá providenciar materiais e mão de obra suficiente para a realização adequada do empreendimento, observando as normas e obrigações contratuais e demais documentos da contratação.

Vale destacar que, embora os serviços sejam prestados de forma contínua até o cumprimento do contrato, não há exigência de dedicação exclusiva de mão de obra, cabendo à CONTRATADA definir e alocar o quantitativo que considerar adequado à execução do cronograma previsto para a contratação.

15- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS:

Os possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (Art. 18, § 1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/21).



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Para contratações públicas busca sempre o melhor para o interesse público, tal conceito vai além do mero cotejo de menores preços, para analisar os benefícios do processo torna-se necessário avaliar os impactos positivos e negativos na aquisição quanto a:

- a) A observância de normas e critérios de sustentabilidade;
- b) O emprego apurado dos recursos públicos;
- c) Conservação e gestão responsável de recursos naturais;
- d) Uso de agregados reciclados, sempre que existir a oferta;
- e) Remoção apropriada dos resíduos conforme normas de Controle de Transporte de Resíduos;
- f) Obediência das normas e certificação nacionais e públicas como INMETRO e ABNT.

Deverão respeitar, especialmente, as normas relativas a disposição final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos gerados pelas obras CONTRATADAS, mitigação por condicionantes e compensação ambiental, utilização de produtos, de equipamentos e de serviços que, comprovadamente, favoreçam a redução do consumo de energia e de recursos naturais, avaliação de impacto de vizinhança, proteção do patrimônio histórico, cultural, arqueológico e imaterial.

Inclusive por meio da avaliação do impacto direto ou indireto causado pela obra CONTRATADA. O define resíduos da construção civil como aqueles provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha. Diante disso, na execução da obra deverá a CONTRATANTE e a CONTRATADA a observância das normas de proteção ambiental, cabendo a primeira fiscalização quanto ao estrito cumprimento da legislação e a segunda o respeito às leis ambientais na consecução da obra.



16- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE:

Este E.T.P tem como objetivo melhorar significativamente a qualidade de vida dos moradores do bairro e regiões adjacentes, ao oferecer um espaço dedicado à prática de atividades culturais e sociais. Além de servir como ambiente para palestras, aulas e lazer, beneficiando também, os grupos comunitários e contribuindo para a redução da exclusão social e promovendo melhorias na qualidade de vida dos munícipes.

A partir das avaliações de obras semelhantes já executadas como parâmetro, foi constatado que há grandes possibilidades de alcançar os resultados esperados em relação as obras descritas e futuras obras.

Portanto, com base no planejamento elaborado neste Estudo Técnico Preliminar (E.T.P), verifica a viabilidade de obtenção do objeto, que consiste na contratação de empresa para a execução dos serviços de: demolição de paredes internas e paredes externas da fachada principal de entrada, construção de novas paredes e *layout* da fachada principal do Espaço Multicultural, além da construção de um novo palco de apresentação. Haverá também, a execução de plantio de terra vegetal, grama e flores em área de gramado existente, retiradas de aparelhos de ar condicionando e o remanejamento do mesmo, além de novas instalações de equipamentos de elétrica, som, iluminação e mobiliário.

17- ANEXOS:

- Anexo I- Projeto Básico;
- Anexo II- Planilha Orçamentária;
- Anexo III- Planilha Cotação Externa;
- Anexo IV- Demonstrativo de Composição do BDI;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

- Anexo V- Cronograma Físico-Financeiro;
- Anexo VI- Memorial Descritivo;
- Anexo VII- Mapa de Gerenciamento de Riscos.

18- RESPONSÁVEIS:

Subsecretário de Convênios

Matheus Felipe de Oliveira

Registro Funcional: 63545

Secretário de Desenvolvimento Urbano

Alexsandro Ferreira

Registro Funcional: 12638