



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
SUBPREFEITURA
VILA PRUDENTE

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo Administrativo nº 6060.2025/0004176-0

**CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ENGENHARIA OU ARQUITETURA
PARA CONSTRUÇÃO DE QUADRA POLIESPORTIVA NO ESPAÇO
FIGUEIRAS.**

Construção de quadra poliesportiva

São Paulo, 15/10/2025



1 OBJETO DA CONTRATAÇÃO

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ENGENHARIA OU ARQUITETURA PARA CONSTRUÇÃO DE QUADRA POLIESPORTIVA NO ESPAÇO FIGUEIRAS, situada na Av. Engenheiro Thomaz Magalhães, 255 - Sítio da Figueira, São Paulo - SP, 03211-010.

2 LOCALIZAÇÃO

O objeto do estudo está localizado:



Av. Engenheiro Thomaz Magalhães, 255 - Sítio da Figueira, São Paulo - SP, 03211-010.

3 DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO

Localizado na Avenida Engenheiro Thomaz Magalhães, nº 255 – Sítio da Figueira, São Paulo – SP, CEP 03211-010, encontra-se o Espaço Figueiras, objeto do presente estudo, que tem por finalidade subsidiar a definição de diretrizes para a contratação de serviços técnicos especializados voltados à



elaboração do projeto executivo e à execução das obras de construção de uma quadra poliesportiva.

O escopo da intervenção contempla a construção de uma nova quadra poliesportiva com cobertura metálica, atendendo à crescente demanda da população local por espaços destinados à prática de atividades esportivas, de lazer e de convivência em um ambiente seguro e acessível para toda a comunidade.

A revitalização do espaço contribui ainda para a valorização do entorno, tanto sob o aspecto imobiliário quanto econômico, ao incentivar a ocupação qualificada e a dinamização do comércio local. Espaços públicos atrativos e bem conservados tornam-se potenciais pontos de interesse e lazer para os moradores, reforçando o papel social e urbano do equipamento.

Os serviços contratados abrangem a execução de projetos executivos e execução da obra de construção de quadra poliesportiva.

4 ANÁLISE DA CONTRATAÇÃO ANTERIOR

Não se aplica

5 ANÁLISE DE SOLUÇÕES

A proposta visa revitalizar a área em questão, promovendo melhorias que atendam tanto às necessidades da comunidade local quanto à demanda dos moradores da região. Os serviços acima descritos constituirão o objeto dos contratos resultantes do certame licitatório a que se refere este Estudo Técnico Preliminar e estão detalhados nos documentos técnicos anexos.

O ETP tem como objetivo dotar o Município de São Paulo de um instrumento capaz de garantir eficiência, celeridade e vantajosidade na contratação dos Serviços, como também descrever a especificidade da execução dos serviços.



6 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

DESCRIÇÃO	UN	QUANT
DISPOSIÇÃO FINAL DE SOLOS E RESÍDUOS, CLASSE II A - NÃO INERTES, EM ATERRO SANITÁRIO LICENCIADO	Ton	164,35
NC.01 - CONCRETO SIMPLES DESEMPENADO E RIPADO, 200KG CIM/M3	M3	16,80
FORNECIMENTO DE ESTRUTURA METÁLICA PARA COBERTURA	KG	4200,00
MONTAGEM DE ESTRUTURA METÁLICA PARA COBERTURA	KG	4200,00
TELHA METÁLICA TRAPEZOIDAL TIPO "SANDUICHE"	M2	168,00

7 IDENTIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES

7.1 Metodologias de Serviços

A execução de obras de engenharia, envolve uma série de etapas e processos, entre eles:

SERVIÇOS PRELIMINARES

Estudos preliminares para concepção do projeto, contemplando a visita e diretrizes para realização de projeto executivo;

PROJETO

Elaboração de projetos executivos para apresentação das soluções propostas para a revitalização da praça.

EXECUÇÃO DE OBRAS

- Demolição de pista de pump-track;
- Demolição de alambrado, inclusive estrutura de sustentação, H=1m;
- Regularização do solo para construção de quadra poliesportiva;
- Concretagem do piso da nova quadra poliesportiva;
- Instalação de alambrado com H=4,5m,
- Execução de cobertura metálica com telha "sanduíche";
- Limpeza geral.

7.2 ANÁLISE COMPARATIVA DE SOLUÇÕES

Requisito	Sim	Não	Não se aplica
-----------	-----	-----	---------------



As soluções são de domínio da PMSP?	X		
A solução é de domínio de outras entidades públicas?	X		
A solução é contemplada no Plano de Metas?	X		
A solução possui Normatização (ABNT, DIN, ASTM etc.)?	X		
A solução carece de manutenção constante?	X		

8 ANÁLISE COMPARATIVA DE CUSTOS

8.1 CÁLCULO DOS CUSTOS

Os memoriais de quantidades dos serviços estão discriminados e disponíveis nos Documentos Técnicos Anexos.

A planilha sintética traz os custos unitários de referência e os quantitativos de cada serviço necessário à plena execução da obra – chegando ao custo total de referenciado serviço.

Os custos totais de referência de todos os serviços são, então, somados, chegando ao custo global de referência da obra – sobre o qual incide o valor percentual do BDI(Benefícios e Despesas Indiretas), a fim de obter o preço global de referência da obra, que guiará a aceitação das propostas dos licitantes.

8.2 MAPA COMPARATIVO DOS CÁLCULOS TOTAIS

Os valores estimados para a execução dos serviços estão discriminados a seguir:

DESCRIÇÃO	VALOR COM DESONERAÇÃO	VALOR SEM DESONERAÇÃO
REFORMA NO CDC FARIA LIMA	R\$ 864.140,88	R\$ 846.964,04

Pelo exposto, foi adotada a opção, SEM DESONERAÇÃO

9 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO A SER CONTRATADA



Com efeito, a comparação técnica e funcional precedendo a avaliação econômica detalhada, posto que o objetivo da contratação não é apenas economizar recursos públicos, mas qualificar o gasto, isto é, atender às necessidades do escopo com eficácia e efetividade, atendendo também ao princípio da economicidade.

10 ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

Quanto a quantidade dos serviços, uma vez que se trata de uma situação que podem ocorrer imprevistos, e relação entre a demanda prevista e as quantidades de cada item a ser contratado advirá de levantamento detalhado de quantitativos de insumos e serviços.

11 ESTIMATIVA DE CUSTO TOTAL DA CONTRATAÇÃO

O valor total estimado é de R\$ 846.964,04 (**Oitocentos e quarenta e seis mil, novecentos e sessenta e quatro reais e quatro centavos**) para balizamento de preços referenciais, observou-se também a planilha orçamentária, onde possui *como referência a tabela SIURB com data base na JUL/25*.

12- JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento da solução não é recomendável, devendo optar-se pela via alternativa, por ser o ideal no caso em tela, do ponto de vista da eficiência técnica, haja vista que assim o gerenciamento da obra permanecerá sempre a cargo de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica. Ressalte-se que em obras, o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediários e da entrega da obra. Assim, para execução da obra, não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, que em sua grande maioria são interdependentes, devendo ser executados por uma mesma empresa para garantir a responsabilidade técnica dos serviços. Também não há viabilidade econômica, pois a tendência é que o custo seja



reduzido para obras maiores em função da diluição dos custos administrativos e lucro. A divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas de mesmo ramo de atividade. Então, pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração ou por representar possível prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.

13- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO.

Tendo como base os levantamentos e documentos técnicos elaborados, a contratação de empresa especializada para a execução de obras de engenharia do escopo mencionado, é de necessidade imprescindível, sendo adotado parecer viável, **seguindo as orientações técnicas contidas neste estudo.**

Por meio da presente, expomos as razões que fundamentam a não inclusão de empresas enquadradas nas modalidades de Consórcio no atual processo licitatório. Importante salientar que a proibição da participação de consórcios empresariais não comprometerá a competitividade do certame.

A participação de consórcios é recomendada em situações em que o objeto em questão é considerado "de alta complexidade ou vulto". Entretanto, este não é o cenário que se apresenta no objeto em análise. Não há elementos que justifiquem a participação de empresas em consórcio, uma vez que o referido objeto não possui características de alta complexidade e não se configura como um serviço de grande vulto econômico.

É relevante destacar que o edital em questão não apresenta, em seu termo de referência, atributos específicos que respaldem a admissão de empresas em consórcio. A ausência de alta complexidade e o valor econômico considerado não justificam a formação de consórcios, uma vez que permitir tal prática em um objeto de baixa complexidade e de pequeno valor econômico contraria o princípio da competitividade.

Permitir a formação de consórcios em um contexto de baixa complexidade e valor econômico reduzido vai de encontro ao princípio da competitividade, pois



possibilitaria a união de concorrentes que poderiam, efetivamente, competir individualmente. Tal concessão, respaldada pela Administração Pública, comprometeria a busca pela vantajosidade almejada, violando, de forma indireta, o princípio da competitividade.

Diante do exposto, ratificamos a decisão de não permitir a participação de empresas em consórcio no presente processo licitatório, preservando assim a integridade e a eficiência do certame.

14 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Devido à necessidade evidente demonstrada pelo objeto pretendido neste estudo e, após analisar as informações apresentadas pelo setor demandante, consideramos viável a CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE ENGENHARIA OU ARQUITETURA PARA CONSTRUÇÃO DE QUADRA POLIESPORTIVA NO ESPAÇO FIGUEIRAS., situada na Av. Engenheiro Thomaz Magalhães, 255 - Sítio da Figueira, São Paulo - SP, 03211-010., **seguindo as orientações técnicas contidas neste estudo**

15 RECOMENDAÇÕES

Em função do que foi apresentado neste relatório, temos as seguintes recomendações:

- Avaliar todas as normas vigentes e pertinentes ao tema e desenvolver projetos executivos que os atendam em compatibilidade com a demanda atual.

16 FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Como representantes da Administração, especialmente designados, para exercer o acompanhamento e fiscalização da execução contratual, devendo informar à Administração sobre eventuais vícios, irregularidades ou baixa qualidade dos produtos fornecidos pela contratada, propor soluções para regularização de faltas e problemas observados e sanções que entender cabíveis.