



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento

# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

---

**OBJETO:** AMPLIAÇÃO DO COMPLEXO DE LAZER E CONVIVÊNCIA  
NO PARQUE DOS RESEDAS

**PROPRIETÁRIO:** Município de São João da Boa Vista

**LOCAL:** Rua Nadir Dias Molina, S/n, Parque dos Resedas 3

**MUNICÍPIO:** São João da Boa Vista – SP

---

MARÇO de 2026



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento

## **SUMÁRIO**

|  |   |
|--|---|
| 1. Área requisitante.....                                      | 3 |
| 2. Designação da equipe de planejamento.....                   | 3 |
| 3. Diretrizes que nortearão o estudo técnico preliminar.....   | 3 |
| 4. Descrição da necessidade.....                               | 3 |
| 5. Plano anual de contratação.....                             | 3 |
| 6. Descrição dos requisitos da contratação.....                | 4 |
| 7. Estimativas das quantidades para contratação.....           | 5 |
| 8. Levantamento de Mercado.....                                | 5 |
| 9. Estimativa do valor da contratação.....                     | 6 |
| 10. Descrição da solução como um todo.....                     | 6 |
| 11. Justificativa para parcelamento ou não da contratação..... | 6 |
| 12. Resultados pretendidos.....                                | 6 |
| 13. Providências a serem adotadas.....                         | 6 |
| 14. Contratações correlatas e/ou interdependentes.....         | 6 |
| 15. Possíveis impactos ambientais e medidas mitigadoras.....   | 7 |
| 16. Posicionamento conclusivo.....                             | 7 |



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento

## **1. ÁREA REQUISITANTE**

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano;

## **2. DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

Érico Mitsuo Cardoso Morita -Arquiteto e Urbanista CAU - SP A101466-8

Luis Ricardo Spinoza Molina– Engenheiro Eletricista CREA SP 5069259241

## **3. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO O ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

A proposta está fundamentada nas publicações da associação brasileira de normas técnicas (ABNT) e normas regulamentadoras (NR) em vigência. Publicações que abordam padrão de qualidade de materiais e boas práticas na execução dos serviços e atividades relacionadas às áreas de engenharia e arquitetura.

## **4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

A área do Complexo CSU Resedás está atualmente sem sede para o departamento de esportes e sem entrada acessível. Com isso, o local é usado para estacionar veículos particulares, e o acesso à piscina é feito pelo prédio da assistência social ou pelo terreno nu. A benfeitoria proposta beneficiará os munícipes como um todo, bem como a população do bairro.

A escolha da contratação de empresa por meio de licitação em detrimento a execução direta é justificada pois o município não dispõe de mão de obra efetiva e principalmente equipamentos para se dedicar a referida obra sem que outras áreas essenciais e prioritárias sejam deixadas em segundo plano, por exemplo, manutenção de estradas rurais, manutenção de redes pluviais, manutenção de áreas institucionais e áreas de lazer.

## **5. PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO**

Diferentemente do cenário de plena vigência do Plano de Contratação Anual (PCA), informamos que, atualmente, a Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista não possui o PCA em



## **Município de São João da Boa Vista**

### **Departamento de Gestão e Planejamento**

vigor. No entanto, já existe uma comissão formalmente instituída para a elaboração do regulamento municipal necessário e posterior confecção do referido plano.

**Dessa forma, a presente contratação fundamenta-se nos seguintes instrumentos:**

**Lei Orçamentária Anual (LOA):** O recurso para a execução desta obra está devidamente previsto na LOA, classificando-a como uma intervenção de infraestrutura estratégica.

**CONTRATO DE REPASSE Nº 941652/2023/MESP/CAIXA:** A viabilidade financeira é assegurada pelos recursos provenientes deste convênio e contrapartida da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista -SP, sendo o correto uso desta emenda a fundamentação para a obra.

## **6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

A empresa vencedora do certame deverá apresentar os seguintes requisitos mínimos para a efetivação da contratação:

- Apresentar Certidão de Registro de Regularidade de situação junto ao CREA ou CAU do responsável técnico, engenheiro civil, engenheiro eletricista, arquiteto e dos demais profissionais da empresa envolvidos diretamente na obra;
- Apresentar Certidão de Registro de Regularidade de situação junto ao CREA ou CAU da empresa;
- A empresa vencedora deve comprovar que possui, em seu quadro permanente, profissional de nível superior (engenheiro civil ou arquiteto), detentor de acervo técnico profissional por execução de obra (de pessoa jurídica de direito público ou privado) de mesmo objeto da presente obra e devidamente registrado no respectivo conselho de classe;
- Além dos pontos acima, o adjudicatário deverá apresentar declaração de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a execução da obra como requisito para celebração do contrato;
- A execução deverá ser realizada por empresa especializada, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente;
- Apresentar certificados (com validade) de NR-10 SEP E NR-35 do(s) eletricista(s) qualificado(s), ou habilitado(s), ou capacitado(s), da Empresa Contratada ou de Empresa Subcontratada, com identificação do(s) responsável(is);



## Município de São João da Boa Vista

### Departamento de Gestão e Planejamento

- A contratação para a execução da obra objeto deste Termo de Referência não gera vínculo empregatício entre os funcionários da Contratada e a Administração Pública Municipal de São João da Boa Vista – São Paulo, vetando qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta, bem como os itens previstos no artigo 48 da Lei 14.133/21;
- A comprovação de **capacidade técnico-profissional** será feita mediante a apresentação de Certificado de Acervo Técnico (CAT) de profissionais com experiência comprovada em execução de obras pertinentes e compatíveis em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação.
- A comprovação de **capacidade técnico-operacional** será feita mediante a apresentação de atestado(s) de desempenho anterior, fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) a execução de atividades pertinentes e compatíveis em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação. Para fins de comprovação da execução quantitativa, **observado o disposto no art. 67, § 2º da Lei nº 14.133/2021**, serão exigidos quantitativos mínimos de até **50% (cinquenta por cento)** das parcelas de maior relevância técnica e valor significativo, conforme definido nos seguintes itens:

| COMPROVAÇÃO TÉCNICA DE ITENS E QUANTITATIVOS: AMPLIAÇÃO DO COMPLEXO DE LAZER E CONVIVÊNCIA NO PARQUE DOS RESEDAS |                                  |                     |                        |                     |
|--|----------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| Serviço  | Unidade                          | Quantidade Planilha | Quantidade Comprovação | Porcentagem da obra |
| Instalação de alambrado  | M ou m <sup>2</sup>              | 130 ou 270          | 65 ou 135              | 16%                 |
| Execução de piso, pavimento ou calçada em: bloquete, bloco intertravado, piso intertravado, <u>paver</u> .       | M <sup>2</sup> ou m <sup>3</sup> | 413,83 ou 24,82     | 206,91 ou 12,41        | 9,01%               |

Os itens exigidos possuem sua relevância justificada uma vez que tenham valor individual igual ou superior a 4% (quatro por cento) do valor total estimado da contratação, sendo que sua correta execução é imprescindível para a estética e segurança dos usuários (iluminação e pavimentação).



## **Município de São João da Boa Vista**

### **Departamento de Gestão e Planejamento**

- **Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista:** Regularidade perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal, bem como prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho (CNDT) e regularidade com o FGTS.
- **Habilitação Econômico-Financeira:** Demonstração de capacidade financeira compatível com o vulto da obra, mediante balanço patrimonial líquido mínimo equivalente a até 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação e índice de liquidez mínimo de 1,0 para apurar o Quociente de Liquidez Geral (QLG) e Quociente de Liquidez Corrente (QLC) que assegurem a execução do cronograma em sua totalidade, pois, conforme Acórdão nº 247/2003 do TCU e voto do Conselheiro Dr. Robson Marinho no bojo do processo TC-001365/010/08 do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, os índices mínimos variáveis entre 1,0 e 1,5, são corriqueiramente utilizados por aquela Corte de Contas com o fim de apurar a boa saúde financeira da empresa a ser contratada, sem que haja excesso de rigorismo ou cerceamento ilegal de participação de licitantes.
- **Não será admitida a Subcontratação**
  - A vedação à subcontratação total ou parcial do objeto fundamenta-se na natureza e na relevância técnica das intervenções previstas para o complexo.
  - Responsabilidade Técnica Direta: O objeto foi classificado como "serviço comum de engenharia", exigindo que a empresa vencedora possua profissionais (engenheiros ou arquitetos) com acervo técnico específico para a execução. A subcontratação poderia diluir a responsabilidade técnica direta estabelecida nos requisitos de habilitação.
  - Segurança e Estética: Conforme o Termo de Referência, itens como iluminação e pavimentação são considerados imprescindíveis para a segurança dos usuários e a estética do local. A execução direta pela contratada garante o rigoroso cumprimento das normas da ABNT e o controle de qualidade pela fiscalização.
  - Riscos de Vínculo e Gestão: A administração busca evitar qualquer fragmentação da execução que possa mascarar vínculos empregatícios ou dificultar a gestão do contrato, que possui cronograma enxuto de 9 meses.
  - Capacidade Operacional: A exigência de atestados de desempenho anterior visa garantir que a empresa contratada possua, por si só, a expertise necessária para as parcelas de



## **Município de São João da Boa Vista**

### **Departamento de Gestão e Planejamento**

maior relevância técnica (como instalação de alambrados e execução de pisos intertravados), que representam parte significativa do valor da obra.

- **Será admitida a participação de Consórcio**

- A autorização para a participação de empresas reunidas em consórcio justifica-se pela busca da ampliação da competitividade e pela complexidade multidisciplinar da obra.
- Multidisciplinaridade do Objeto: A obra engloba desde a construção de um Prédio Administrativo até intervenções de infraestrutura urbana, acessibilidade e instalações elétricas específicas (exigindo certificações NR-10 e NR-35). O consórcio permite a união de empresas com diferentes especialidades técnicas para atender plenamente ao edital.
- Fomento à Competitividade: Dado que o valor global estimado é de R\$ 417.333,57 , a permissão de consórcios possibilita que empresas de médio porte somem suas capacidades financeiras e índices de liquidez para atingir os requisitos de habilitação econômico-financeira exigidos (como o balanço patrimonial líquido de 10%).Complexidade da Habilitação Técnica: O edital exige comprovação quantitativa de parcelas específicas, como 206,91 m<sup>2</sup> de piso intertravado e 65 metros de alambrado. A reunião de empresas em consórcio facilita o atendimento a esses requisitos técnicos rigorosos, garantindo que o município contrate o grupo com a melhor expertise combinada.
- Conformidade com a Lei 14.133/2021: A participação de consórcios, prevista no Art. 15 da referida Lei, é uma estratégia eficaz para garantir que o objeto seja executado por entidades que, juntas, ofereçam maior segurança jurídica e técnica à Administração Pública Municipal de São João da Boa Vista.

## **7. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO**

O quantitativo de materiais está na planilha de orçamento anexo, parte integrante desse documento.

## **8. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Em atendimento ao art. 18, §1º, V, da Lei nº 14.133/2021, o levantamento de mercado foi realizado com o objetivo de identificar as alternativas técnicas disponíveis, as práticas adotadas em obras de praças e parques, bem como parâmetros de desempenho, inovação e custos de referência



## Município de São João da Boa Vista

### Departamento de Gestão e Planejamento

aplicáveis ao objeto.

Foram analisadas, em termos conceituais, as seguintes alternativas de solução para a construção do Parque: (i) construção de estacionamento; (ii) construção de prédio público (sede administrativa); (iii) construção de prédio para concessão de café (lanchonete); (iv) construção de um Parque Público. A partir dessa análise, concluiu-se que apenas a alternativa de construção de Parque Público atende às necessidade da população, (visto que a cidade é carente de parques públicos para lazer) e viabilidade de implantação na área disponível, razão pela qual se apresenta como a solução tecnicamente adequada.

Considerando ainda as soluções correntemente empregadas em empreendimentos similares, encontradas no Portal Nacional de Compras em licitações semelhantes como: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM CONSTRUÇÃO CIVIL, PARA REVITALIZAÇÃO DA PRAÇA DOS CRISTAIS em Caconde-SP, Contratação de empresa especializada na construção de praça central no MUNICIPIO DE NOVA ESPERANCA DO SUDOESTE-PR, construção de Praça no Conjunto Habitacional Padre Donizete, na cidade de Santa Rosa de Viterbo/SP e a CONSTRUÇÃO DE 02 (DOIS) PARQUES LINEARES NAS MARGENS DO RIO CACHOEIRA NO MUNICÍPIO DE ITABUNA/BA, podemos constatar que a delimitação de parcelas de maior relevância e o estabelecimento de requisitos mínimos, em conformidade com o art. 67 da Lei nº 14.133/2021 permitem a concretização da contratação de forma a contratar a melhor solução, sem restringir o mercado, visto que a existência de contratação por aqueles órgãos validam a existência de empresas capazes de realizar o objeto, conforme links abaixo:

<https://pncp.gov.br/app/editais/45767829000152/2026/18> ;

<https://pncp.gov.br/app/editais/95589289000132/2026/16> ;

<https://pncp.gov.br/app/editais/45368545000193/2026/12> ;

<https://pncp.gov.br/app/editais/14147490000168/2026/6> .

Importa registrar que o levantamento de mercado aqui descrito não se confunde com a pesquisa de preços destinada à estimativa do valor da contratação, a qual será oportunamente detalhada em tópico próprio, nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e das orientações do Tribunal de Contas, que recomendam a utilização de múltiplas fontes (contratações pretéritas, bancos de dados oficiais como SINAPI/CDHU/ORSE/PINI, painéis de preços e propostas de fornecedores) para mitigar riscos de sobrepreço ou preços inexequíveis. No âmbito deste ETP, a estimativa preliminar do valor da obra foi estruturada com base em referências oficiais (SINAPI/CDHU/ORSE/PINI) e em parâmetros obtidos em empreendimentos análogos, servindo exclusivamente como subsídio ao planejamento, sujeita à posterior reavaliação na fase de detalhamento do orçamento.

Também foram observados, na definição da solução e na parametrização do objeto, os condicionantes específicos do **CONTRATO DE REPASSE Nº 941652/2023/MESP/CAIXA**, de





## **Município de São João da Boa Vista**

### **Departamento de Gestão e Planejamento**

forma a assegurar que a alternativa escolhida seja compatível com os prazos e requisitos técnicos da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. As informações colhidas junto ao mercado, aliadas às obrigações do convênio, confirmam que a solução selecionada representa a opção mais adequada sob os aspectos técnico, econômico e de segurança jurídica, atendendo ao interesse público com o melhor custo-benefício.

## **9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

A estimativa de valor para a contratação dos serviços propostos é de R\$ 417.333,57.

## **10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução apresentada no projeto visa urbanizar a entrada para a piscina através de execução de pavimentação em concreto armado e piso tátil, bem como a construção de uma sede para o departamento de esportes, onde serão realizadas atividades administrativas e exame médico.

## **11. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Os serviços pretendidos são de baixa complexidade e a obra é de pequeno porte. Não serão necessários equipamento de alta tecnologia ou máquinas de grande porte portanto, o parcelamento ou divisão da licitação em lotes não trará nenhum benefício à concorrência e consequentemente ao resultado final pretendido. Esta licitação não será separada em fases (fase1 fase2, etc), apesar de existir outra licitação em trâmite relativa à iluminação no mesmo terreno a qual é correlata mas é independente, uma vez que não se trata de parcela da mesma obra, não atrapalha o funcionamento desta obra (se não for feita) e é um recurso totalmente diverso do recurso empregado nesta licitação.

## **12. RESULTADOS PRETENDIDOS**

Local para atividades administrativas e exame médico com a construção da sede, separação dos ambientes através do cercamento da sede da assistência social e acessibilidade para a piscina com a construção do passeio acessível.

## **13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

As providências preliminares são resumidas a seguir:



## **Município de São João da Boa Vista**

### **Departamento de Gestão e Planejamento**

- a) Aviso prévio ao departamento de esportes sobre a realização dos serviços pretendidos pois, caso seja necessário, atuar na sinalização ou orientação dos munícipes;
- b) Comunicar o seguranças para que fiquem cientes da construção e assim planejar os serviços necessários para sua operação.

## **14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Existe outra licitação em trâmite relativa a iluminação no mesmo terreno a qual é correlata mas é independente, uma vez que não se trata de parcela da mesma obra, não atrapalha o funcionamento desta obra (se não for feita) e é um recurso totalmente diverso do recurso empregado nesta licitação.

## **15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS**

a) A instalação do canteiro de obras resultará em alteração dos aspectos paisagísticos da área do projeto, mas gerando impactos visuais de pequena magnitude sobre a paisagem, principalmente por considerar que as estruturas do canteiro de obras são temporárias. A presença de máquinas, equipamentos e materiais diversos a serem utilizados na construção civil refletem em desconforto ambiental. A presença do canteiro, bem como a movimentação de veículos e máquinas e de pessoal provocará a fuga da fauna para áreas contíguas que ofereçam abrigo.

### **Ações:**

- Serão mantidas as árvores para minimizar este impacto trazendo de volta a fauna após o movimento de maquinários. A área impermeabilizada no terreno será somente o necessário para os caminhos dos pedestres, ficando o restante com gramado e terra nua como está hoje.

b) As obras e as atividades diversas a serem desenvolvidas durante a fase de implantação do empreendimento poderão emitir ruídos, em diferentes graus de intensidade, passíveis de causarem interferências em agentes receptores localizados no entorno. A origem dos ruídos será proveniente do trânsito de veículos (leves e pesados) nas áreas do empreendimento e do funcionamento de equipamentos utilizados para as atividades existentes.

### **Ações:**

- Manutenção periódica dos veículos e equipamentos;
- Não realizar trabalhos durante o turno da noite
- Restringir a movimentação de tratores ao mínimo possível, sendo incentivada a limpeza manual no local do passeio acessível.



## **Município de São João da Boa Vista**

Departamento de Gestão e Planejamento

### **16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO**

Esse documento apresenta um resumo das atividades pretendidas, visando esclarecer dúvidas e antever ações necessárias ao bom andamento dos serviços de engenharia ora propostos.

Com base nessas informações preliminares, ponderando os custos e benefícios, conclui-se que o empreendimento valorizará a região e trará ótimos aspectos relacionados a bem-estar social e econômico.

São João da Boa Vista, SP, 13 de março de 2026.

---

Érico Mitsuo Cardoso Morita  
Arquiteto e Urbanista – CAU A101466-8  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista