



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE ESPORTE E LAZER

ANEXO XIII

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**Contratação de empresa para execução de obras
construção do espaço esportivo comunitário do
Jardim Kennedy-Mauá-SP**



Índice

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO	3
2. PREVISÃO DE CONTRATAÇÃO NO PLANEJAMENTO ADMINISTRATIVO	6
3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO	6
4. ESTIMATIVAS DE QUANTIDADES	13
5. LEVANTAMENTO DE MERCADO.....	13
6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO	14
7. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO	15
8. DO PARCELAMENTO	16
9. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS.....	16
10. PROVIDENCIAS PRÉVIAS À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO	17
11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS	18
12. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS	18
13. CONCLUSÃO	19

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Mauá está situado na Região Metropolitana de São Paulo, na região do ABC Paulista. A sua densidade demográfica é de aproximadamente 6 500 habitantes por km², porém a densidade urbana é bem maior, já que um terço do município é área industrial e 10% se classificam com área rural ou como o Parque Estadual da Serra do Mar. Até 2014, era o 20º município do estado em produto interno bruto e o 11º em população, com aproximadamente 450 mil habitantes. Mauá está entre as 50 cidades mais populosas do Brasil.

O Planejamento e a Gestão desenvolvidos pela Administração Municipal baseiam-se na divisão do Município de Mauá em catorze regiões de planejamento - RP, parte integrante do Plano Diretor desde 1998, sofrendo algumas alterações em 2007. As RP's estão mostradas graficamente na tabela a seguir:

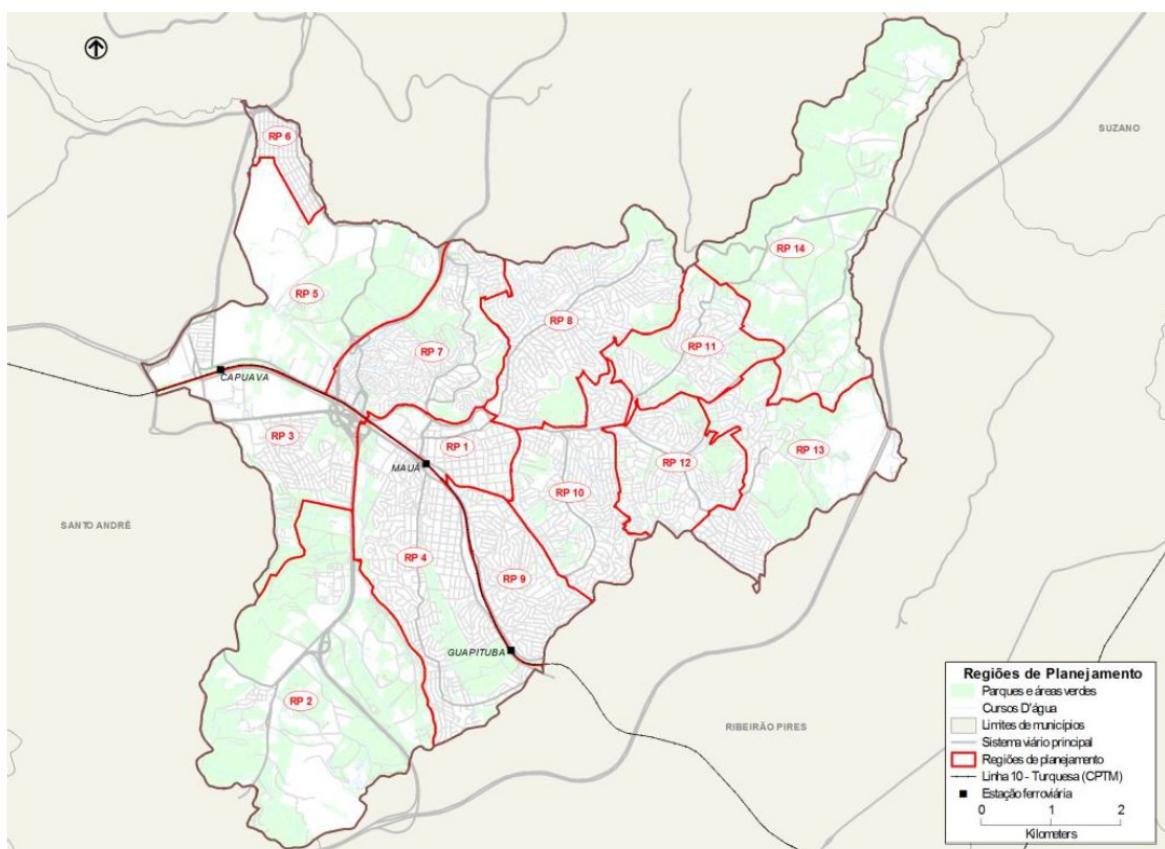


Figura 1 - Regiões de Planejamento



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE ESPORTE E LAZER

Tabela 1 - Regiões de Planejamentos

RP	Nome	Bairros
1	Centro	Centro, Bairro da Matriz, Bairro Bocaina, Vila Guarani, Vila Ana Maria, Vila Fausto Neves Morelli, Vila Alice e Vila Dirce;
2	Sertãozinho	Vila Carlina, Loteamento Industrial Coral e Sítio Sertão;
3	Parque São Vicente	Parque São Vicente, Jardim Araguaia, Parque das Orquídeas, Jardim Itrapoã, Jardim Isabella e Vila João Ramalho;
4	Vila Assis / Vila Vitória/ Guapituba	Vila Assis Brasil, Jardim Anchieta, Jardim Guapituba, Jardim Idel, Jardim Primavera, Vila Mercedes, Jardim São Jorge do Guapituba, Jardim Camila, Vila Isabel, Vila Morelli, Jardim Pedroso, Jardim Haydée, Jardim Pilar, Vila Nossa Senhora das Vitórias e Jardim São Judas;
5	Capuava	Bairro Capuava (incluindo Polo Petroquímico);
6	Sônia Maria	Jardim Sônia Maria e Jardim Silvia Maria;
7	Magini; Oratório / Nova Mauá	Jardim Oratório, Vila Santa Cecília, Jardim Rosina, Parque Rosalinda, Jardim Paranaíba, Vila Nova Mauá, Jardim Cerqueira Leite, Jardim Ipê, Vila Nova Canaã e Vila Magini;
8	Zaíra	Jardim Zaíra, Jardim Alto da Boa Vista, Vila Pereira, Vila Maria José, Vila Coronel Pires, Vila Abdouni e Parque Boa Esperança;
9	Parque das Américas	Parque das Américas, Vila Flórida, Vila Santa Rosa, Jardim Salgueiro, Jardim Brasília, Vila Cláudia, Vila Correia, Jardim Rosinelli, Vila Otávio Miniguinni, Vila Bocaina, Vila Augusto e Jardim Santa Lúcia;
10	Itapark	Jardim Mauá, Jardim Miranda d'Aviz, Vila Independência, Vila Falchi, Vila Batoni, Sítio Bocaina, Jardim Nóbrega, Vila Emílio, Jardim Campo Verde, Jardim Eliana, Jardim Bocaina, Vila São Francisco, Vila N. Sra. de Fátima, Vila N. Sra. de Aparecida, Jardim Bela Vista, Jardim Bógus, Jardim Aracy, Jardim Cecília Tereza, Jardim Itapark e Parque Jaguar
11	Feital	Vila Lisboa, Sítio Feital, Jardim Agatti, Jardim Cruzeiro, Jardim São Gabriel, Jardim Columbia, Chácara Maria Aparecida, Chácara Maria Francisca, Sítio Bela Vista, Jardim Itaussu, Núcleo Sampaio Vidal (parte) e Vila Feital;
12	São João / Maringá	Parque dos Bandeirantes, Jardim Maringá, Jardim Maria Eneida, Jardim Olinda, Jardim Nilza Miranda, Jardim Ingá, Núcleo Pajussara, Jardim Canadá, Vila Ana, Jardim Cleide, Jardim Santana, Cidade Kennedy, Jardim São Luiz, Jardim Bom Recanto, Jardim Estrela, Jardim São João, Jardim São Miguel, Vila São Roberto, Jardim Paulista, Jardim Sílvia, Vila São José, Vila Sônia, Jardim Cinerama, Parque Centenário, Jardim Centenário, Parque Centenário II, Núcleo Cincinato Braga, Parque Alvorada e Vila São João;
13	Itapeva	Jardim IV Centenário, Jardim Esperança, Jardim Adelina, Jardim Santista, Jardim Planalto, Vila Tavares, Jardim Luzitano, Jardim Nossa Terra, Jardim Héliada, Jardim Éden, Jardim Elizabeth, Jardim São Sebastião, Vila Real, Jardim Camargo, Parque Pilarópolis, Recanto Vital Brasil (parte), Núcleo Sampaio Vidal (parte) e Jardim Itapeva;
14	Mananciais	Núcleo Sampaio Vidal (parte), Núcleo Dr. Carlos de Campos, Chácara Santa Tereza, Chácara São Brás, Chácara São Lúcido e Recanto Vital Brasil (parte);

Fonte: Prefeitura do Município de Mauá

A presente contratação tem por finalidade a construção de um Espaço Esportivo Comunitário no bairro Jardim Kennedy, localizado dentro da Região de Planejamento 12, no município de Mauá/SP.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE ESPORTE E LAZER

O bairro em questão é reconhecido como uma área socialmente vulnerável e carente de infraestrutura urbana adequada, apresentando escassez de espaços públicos voltados à prática esportiva, ao lazer e à convivência comunitária. Essa ausência de locais apropriados para o desenvolvimento de atividades físicas e recreativas limita as oportunidades de socialização, inclusão e promoção da saúde, sobretudo entre crianças, adolescentes e jovens.

A implantação de um espaço esportivo público visa corrigir essa deficiência histórica de equipamentos urbanos, oferecendo à comunidade local um ambiente seguro, acessível e de uso coletivo, capaz de fortalecer o tecido social, incentivar hábitos saudáveis e reduzir índices de vulnerabilidade social. Além disso, a iniciativa contribui para a valorização do espaço urbano e a integração da população ao território, transformando áreas subutilizadas em polos de convivência e desenvolvimento comunitário.

Sob a perspectiva da administração pública, a contratação é justificada pela relevância social e estratégica do investimento, uma vez que se trata de uma ação alinhada às diretrizes de políticas públicas de esporte, lazer, cidadania e inclusão social. A disponibilização de infraestrutura esportiva de qualidade representa um importante instrumento de promoção da qualidade de vida, prevenção de doenças e redução de desigualdades territoriais.

Do ponto de vista da gestão municipal, a obra contribuirá para a melhoria do desempenho do Município de Mauá no Índice de Efetividade da Gestão Municipal (IEG-M) do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (TCE-SP), especialmente nos eixos relacionados à efetividade das políticas públicas, planejamento urbano, educação e saúde. A criação de espaços esportivos públicos demonstra a efetividade das ações governamentais voltadas ao bem-estar da população e ao fortalecimento da governança local.

Dessa forma, a contratação é necessária, justificada e coerente com as metas de desenvolvimento social e urbano do Município, constituindo um investimento público essencial para ampliar o acesso da população a equipamentos de lazer e esporte, promover inclusão e fortalecer a cidadania



2. PREVISÃO DE CONTRATAÇÃO NO PLANEJAMENTO ADMINISTRATIVO

Esta contratação está presente no PCA 2026 sob o lds 10521, o PCA 2026 da Prefeitura Municipal de Mauá pode ser acessado através do link:

<https://pncp.gov.br/app/pca/46522959000198/2026/1>

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O art. 6, incisos XII e XXI alíneas a e b da Lei nº 14.133 de 2021, estabelece as definições de obras e serviços e a Advocacia Geral da União, no seu Parecer n. 075/2010/DECOR/CGU/AGU segue o mesmo raciocínio do Manual de Obras e serviços de engenharia e propõe a seguinte solução:

Obra: toda atividade estabelecida, por força de lei, como privativa das profissões de arquiteto e engenheiro 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, vedada a adoção do pregão;

Serviço de engenharia: toda atividade ou conjunto de atividades destinadas a obter determinada utilidade, intelectual ou material, de interesse para a Administração e que, não enquadradas no conceito de obra a que se refere o inciso XII do caput deste artigo, são estabelecidas, por força de lei, como privativas das profissões de arquiteto e engenheiro ou de técnicos especializados, que compreendem:

- a) serviço comum de engenharia: todo serviço de engenharia que tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens;*
- b) serviço especial de engenharia: aquele que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não pode se enquadrar na definição constante da alínea "a" deste inciso, cabível a adoção do pregão;*



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE ESPORTE E LAZER

Com base nesta premissa, entende-se que esta aquisição é de características específicas de uma OBRA DE ENGENHARIA, pois tratam-se de construção de um espaço esportivo.

Com isso, em conformidade com os artigos 67 da Lei 14.133/2021, temos que:

Deverá ser solicitada Certidão de Registro e Quitação (CRQ) da empresa, emitido pelos conselhos de classe (CREA), atualizada, e que comprove habilitação da empresa para as atividades compatíveis com o objeto da licitação, a saber, Engenharia Civil, para salvaguardar a execução dos serviços por empresa formalmente apta a execução do contrato, ou seja, é uma prova de que a empresa já prestou serviços ou entregou produtos semelhantes aos que estão sendo licitados, atestando sua experiência e competência na área.

Deverá ser ACEITO o somatório de atestados de capacidade técnico-operacional para atingimento dos quantitativos mínimos demandados, uma vez que a técnica de execução dos serviços não se limita ou se reduz com a aceitação desse critério.

Deverá ser solicitada Qualificação Técnica Profissional - Atestado(s), expedido(s) por Pessoa(s) Jurídica(s) de Direito Público ou Privado, em nome de quaisquer do(s) profissional(is) indicado(s) para compor o quadro de funcionários da empresa, devidamente registrado(s) no órgão competente do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), que comprove a execução de serviços pertinentes e compatíveis ao objeto desta licitação, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior às parcelas de maior relevância ou valor significativo do objeto da licitação, assim consideradas as que tenham valor individual igual ou superior a 4% (quatro por cento) do valor total estimado da contratação.

Deverá ser admitida a exigência de atestados com quantidades mínimas de até 50% (cinquenta por cento) das parcelas de maior relevância, vedadas limitações de tempo e de locais específicos relativas aos atestados.

Admitir-se-á a apresentação de atestados de construção ou execução como de complexidade tecnológica similar ou superior.

Deverá ser solicitado declaração de indicação da Equipe Técnica responsável pela execução dos serviços objeto deste edital, constando suas qualificações.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE ESPORTE E LAZER

Os profissionais apresentados para qualificação técnica, detentores dos atestados exigidos, deverão obrigatoriamente compor a equipe técnica que será responsável pela execução.

Os profissionais indicados pelo licitante deverão participar da obra ou serviço objeto da licitação, e será admitida a sua substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração.

Deverá também as empresas selecionadas, ter habilitação econômico financeira compatível com o valor do objeto, para demonstrar a aptidão e solidez econômica do licitante para cumprir as obrigações decorrentes do futuro contrato, devendo, portanto, caso licitante individual, comprovar o patrimônio líquido mínimo equivalente a 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação. Essa prática é essencial para assegurar que a empresa possui condições adequadas para executar o projeto sem risco significativo de inadimplência ou falência.

A subcontratação parcial é admitida, desde que, ocorra em serviços que não constem da qualificação técnica para habilitação da contratada.

O percentual máximo da execução da obra que deverá ser permitido para subcontratado é de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do contrato, para estimular à participação de empresas menores ou de menor capacidade técnica, oportunizando a participação em obras públicas, o que pode promover a ampliação da concorrência e a diversificação de fornecedores no mercado;

Na presente licitação, deverá ser PERMITIDA a participação de consórcios, uma vez que não há justificativa para vedação. Empresas com diferentes expertises, podem aumentar a capacidade técnica e a qualidade da execução do contrato. Contribui também para ampla concorrência, uma vez que empresas menores que, individualmente, não teriam capacidade técnica ou financeira para executar o contrato, podem se unir em consórcio para somar suas capacidades e atender aos requisitos do edital. Além disso, a formação de um consórcio, permite a distribuição de riscos entre as empresas participantes, o que pode tornar o projeto mais viável para as partes envolvidas;

O consórcio deve ser formalizado por meio de um contrato específico entre as empresas consorciadas, onde constem todas as condições da associação, para que sejam replicados alguns aspectos no contrato.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE ESPORTE E LAZER

As empresas consorciadas deverão ser solidariamente responsáveis pela execução do contrato perante a administração pública.

O consórcio deve indicar um representante que atuará como interlocutor perante a administração pública.

No caso de consórcios, deve-se admitir para efeito de habilitação econômico-financeira, o somatório dos valores de cada consorciado, e o acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o valor exigido para a licitante individual, em atendimento ao disposto na legislação vigente.

Deverá ser exigido a observação das normas técnicas vigentes, em especial as que se relacionam com o objeto, abaixo relacionadas, sem prejuízo as demais:

- NBR 12212 – Execução de escavações a céu aberto.
- NBR 12213 – Execução de aterros.
- NBR 15115 e 15116 – Terraplenagem – controle tecnológico.
- NBR 15575-1 a 6 – Desempenho de edificações habitacionais (abrange todo o ciclo construtivo).
- NBR 6122 – Projeto e execução de fundações.
- NBR 6118 – Projeto e execução de estruturas de concreto armado.
- NBR 7480 – Aço destinado a armaduras para concreto armado.
- NBR 14931 – Execução de estruturas de concreto.
- NBR 15961-1 e 2 – Alvenaria estrutural de blocos de concreto.
- NBR 7171 – Blocos cerâmicos para alvenaria.
- NBR 13755 – Revestimento de paredes externas com argamassa.
- NBR 13281 e 13279 – Argamassa de assentamento e revestimento.
- NBR 8214 – Execução de alvenaria de vedação.
- NBR 5626 – Instalações prediais de água fria.
- NBR 8160 – Sistemas prediais de esgoto sanitário.
- NBR 10844 – Instalações prediais de águas pluviais.
- NBR 12217 – Sistemas enterrados de drenagem.
- NBR 5410 – Instalações elétricas de baixa tensão.
- NBR 14039 – Instalações elétricas de média tensão.
- NBR 5419 – Proteção contra descargas atmosféricas.
- NBR 13245 – Execução de pintura em edificações.

Quanto ao regime de execução contratual, deverá ser adotado o regime de “Empreitada por Preço Unitário”, Considerando a natureza dos serviços previstos para a implantação do empreendimento, o regime de execução por preços unitários mostra-se o mais vantajoso para a Administração Municipal. Isso se deve ao fato de que a obra contempla



diversas etapas construtivas de características e quantidades variáveis, cujos quantitativos finais somente poderão ser confirmados no decorrer da execução, a partir das condições reais do terreno e das necessidades de adequação técnica que surgirem em campo.

Nesse regime, os serviços são remunerados com base em medições efetivamente executadas, a partir dos quantitativos apurados em obra e dos valores unitários contratados. Tal modelo garante maior controle orçamentário, evitando pagamentos indevidos e permitindo a flexibilidade necessária para eventuais ajustes de projeto ou adequações técnicas, sem comprometer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

Há uma boa estimativa dos custos unitários de cada serviço, mesmo que a quantidade total não possa ser determinada com exatidão para todos os serviços.

Pagamento deverá ser proporcional, ou seja, o contratante pagará apenas pelo trabalho efetivamente realizado, com base nas medições de campo.

Quanto aos custos unitários e composições, atendendo a ordem prioritária dos parâmetros do art. 23, § 2º, da Lei n. 14.133, de 2021, adotou-se custos unitários menores ou iguais aos custos unitários de referência do SINAPI 09/2025 para a maioria dos itens relacionados à construção civil.

Para os itens não contemplados no SINAPI e SICRO, foram adotados custos obtidos das seguintes fontes admitidas no art. 23, § 2º, da Lei n. 14.133, de 2021, observada a ordem de prioridades nele estabelecida:

- SIURB – 07/2025
- SCO-RIO – 12/2025
- ORSE – 11/2025

Aqui importa esclarecer que os preços constantes nas tabelas referenciais refletem a média de mercado, uma vez que são obtidos a partir de pesquisas de mercado, por órgãos ou institutos especializados, contratados para tal. Por exemplo, a tabela SINAPI, tem parceria com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) para a pesquisa dos insumos. A tabela SIURB, utiliza a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), para essa pesquisa, para citar as duas principais fontes, mas todas as tabelas referenciais oficiais, utilizam a metodologia



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE ESPORTE E LAZER

de pesquisa de mercado para fixação dos custos referenciais dos insumos utilizados nas composições de preços.

Quanto ao regime tributário, deverá ser adotado os custos de referência "NÃO DESONERADOS", por se tratar da opção mais vantajosa para a Administração.

Quanto a composição de BDI, o detalhamento do BDI observa os parâmetros do Acórdão n. 2.622, de 2013 - Plenário do Tribunal de Contas da União.

Foram adotados os parâmetros médios de percentuais para cada item do BDI contemplado no Acórdão n. 2.622/2013 - Plenário do TCU.

Foi adotado o BDI reduzido sobre os custos de serviços de destinação de resíduos (solos e entulhos) em aterros licenciados.

Com relação a vistoria, deverá ser facultativa, e o licitante poderá substituir o atestado de vistoria pela declaração de pleno conhecimento das condições de execução do objeto, uma vez que há levantamentos e projetos, bem como há ferramentas como o Google Earth ou similares, não havendo necessidade de obrigatoriedade de vistoria. Como o local da obra está especificado no material técnico, fica a critério do licitante conhecer o local pessoalmente, caso ache necessário.

Na presente licitação, deverá ser PERMITIDA a participação de cooperativas, desde que estas cumpram com todos os requisitos legais, técnicos e econômicos exigidos no processo de licitação. A conformidade com a legislação cooperativista, a demonstração de capacidade técnica e econômica, e a obediência aos critérios do edital de licitação são essenciais para assegurar a legalidade e a viabilidade da participação das cooperativas.

Na presente licitação, deverá ser exigida a apresentação de garantia de execução contratual, medida essencial para proteger os interesses públicos, assegurar a conclusão e a qualidade da obra e dos projetos, e mitigar os riscos financeiros associados à inadimplência do contratado. Ela promove maior responsabilidade entre os participantes do processo licitatório e contribui para a eficiência e a eficácia da gestão de recursos públicos, proporcionando maior segurança para a administração pública.

Responsabilidade ambiental na execução do objeto pela contratada deverá ser assegurada, observando o devido atendimento às legislações específicas, e ao Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da CGU/AGU.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE ESPORTE E LAZER

A Contratada deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, artigos 3º e 10º da Resolução nº 307, de 05/07/2002, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA, e Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19/01/2010.

Os resíduos gerados devem ser destinados em aterros licenciados, para garantir a disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos. De forma nenhuma será autorizada a disposição em aterros de resíduos domiciliares, áreas de “bota fora”, encostas, corpos d’água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas.

Todos os resíduos removidos deverão estar acompanhados de Controle de Transporte de Resíduos (CTR), em conformidade com as normas da Agência Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

As normas e legislações de acessibilidade, tratadas como promoção do Desenvolvimento Nacional Sustentável, devem ser respeitadas no decorrer de toda a contratação, particularmente o Decreto nº 5.296 de 2004, o Decreto nº. 6.949, de 2009, a Lei n. 13.146, de 2015, a Lei nº 10.098 de 2000 e a NBR 9050/ABNT- Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

Desta forma, as obras devem ser executadas, respeitando as especificações de acessibilidade projetadas, de modo que o viário se torne acessível a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

Quanto aos parâmetros de qualidade, a execução dos serviços, deverão observar os conceitos de qualidade, principalmente do cimento asfáltico de petróleo (CAP), insumo mais relevante para contratação, sendo necessário seguir o que diz a Resolução ANP nº19/2005 – Estabelece as especificações dos cimentos asfálticos de petróleo (CAP), comercializados pelos diversos agentes econômicos em todo o território nacional.

Adicionalmente, deverá ser previsto a - execução dos ensaios técnicos de solos e pavimentação, para avaliação da qualidade dos materiais para uso em pavimentação, visando a geração de uma correlação favorável entre o desempenho observado no pavimento e a ação do tráfego.

A gestão e fiscalização do contrato deverão ser realizadas na forma do disposto no regulamento municipal, Lei 9147/23 e no Decreto 8935 - Fiscalização e Gestão de Contrato, ambos de domínio público.



4. ESTIMATIVAS DE QUANTIDADES

Em conformidade com o decreto 9.337/2024, foram usados as regras e os critérios para elaboração do orçamento de referência, para a obtenção do custo de cada um dos itens, sendo utilizadas as seguintes tabelas: SINAPI e, excepcionalmente, as tabelas de referência de órgãos públicos/privados SIURB, ORSE e SCO com as datas indicadas. Cabe ressaltar que todos os itens da planilha orçamentária, em questão, tratam-se apenas de composições de serviços, não havendo aquisição de material ou equipamento de nenhuma espécie.

Esta contratação utilizará recursos do PAC 2025, através do TERMO DE COMPROMISSO Nº 967938/2024/MESP/CAIXA, com isso, em atendimento à cláusula terceira do referido termo de compromisso (folhas 7 a 27) será utilizado projeto padrão fornecido pelo Ministério dos Esportes.

Através do material técnico disponibilizado, temos que as principais atividades e suas respectivas quantidades são:

- Campo de futebol Society = 1.4000 M²
- Meia Quadra de Basquete = 221 M²
- Playground, contendo:
 - 02 Paredes de escalada
 - 01 Gangorra dupla
 - 01 Brinquedo de madeira
 - 01 Balanço de 02 lugares
- - Pista de Caminhada = 320 M²
- Jardim, contendo plantio de 34 mudas

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado tem por finalidade identificar alternativas possíveis para atendimento da necessidade administrativa, bem como apresentar a justificativa técnica e econômica para a escolha da solução a ser contratada. Entretanto, para a presente contratação — cujo objeto é a construção de um espaço comunitário esportivo — este item não se aplica.

A não aplicabilidade decorre do fato de que o empreendimento adotará integralmente o projeto padrão disponibilizado pelo Ministério



dos Esportes no âmbito do PAC 2025, o qual estabelece diretrizes arquitetônicas, especificações técnicas, soluções construtivas e parâmetros de dimensionamento previamente definidos. Dessa forma, não há alternativas de soluções a serem avaliadas no mercado, pois a contratação deve seguir estritamente o modelo federal padronizado, não cabendo adaptações, substituições ou escolhas de concepção que demandariam pesquisa comparativa.

Com isso, a seleção da solução técnica já está previamente determinada pela política pública federal, sendo a Administração Municipal responsável apenas por viabilizar sua execução conforme o projeto padrão aprovado. Portanto, justifica-se a não realização do levantamento de mercado, uma vez que o tipo de solução a adotar não é objeto de decisão administrativa local, mas sim requisito vinculante da proposta disponibilizada pelo Ministério dos Esportes.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação foi previamente definido pelo Ministério dos Esportes através dos projetos padronizados, a planilha fornecida totaliza R\$ 1.451.920,76.

Ressalta-se que, este valor é apenas uma previsão inicial, pois o projeto padrão necessitará adequação da implantação com a realidade atual do terreno que será implantado.

A elaboração da planilha orçamentária revisada seguirá as diretrizes estabelecidas pelas tabelas oficiais, como o SINAPI, e será estruturada de acordo com as disposições do Decreto Federal nº 7.983, de 8 de abril de 2013, que define as normas e critérios para a elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia. Além disso, será consultado o manual de orientações para a elaboração de planilhas orçamentárias de obras públicas do TCU, garantindo a inclusão e detalhamento dos valores unitários estimados de todos os materiais e serviços necessários para a execução do contrato.

Os valores máximos aceitáveis serão determinados com base nesta planilha orçamentária mencionada.

Esses valores serão praticados durante a vigência do contrato. Se houver necessidade de serviços extras, em decorrência de alguma imprevisibilidade, deverão ser compostos preferencialmente a partir da tabela SINAPI, e em outras fontes conforme ordem estabelecida no inciso



I, § 2º, do Art. 23 da Lei 14.133/2021. Na ocorrência desta hipótese, a data base a ser utilizada, será a vinculada à data da planilha orçamentária estimada.

Para manutenção do equilíbrio econômico financeiro do contrato, havendo uma variação real nos custos que justifique a aplicação do reajuste, deverá estar previsto a aplicação do índice SINAPI, de reajustamento, para correção monetária, uma vez que a referência principal de custos foi obtida através da tabela SINAPI, refletindo assim a variação dos custos em conformidade com a realidade de mercado dos insumos predominantes.

O reajuste deverá ocorrer somente depois de transcorrido 01 (um) ano da data do orçamento, data em que o técnico responsável assinou o orçamento, haja visto que há várias fontes diferentes na planilha orçamentária, mantendo a periodicidade anual.

7. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução a ser contratada consiste na execução integral do Espaço Esportivo Comunitário, conforme Projeto Modelo disponibilizado pelo Ministério do Esporte no âmbito do PAC, composto por um conjunto padronizado de instalações esportivas e de convivência, implantadas em área total de aproximadamente 3.000 m². O empreendimento é concebido como equipamento público de uso comunitário, estruturado para oferecer práticas esportivas, lazer e atividades ao ar livre, observando critérios de acessibilidade, durabilidade e padronização construtiva.

O conjunto arquitetônico é formado pelos seguintes ambientes principais: campo de futebol society, meia quadra de basquete, playground, pista de caminhada e áreas ajardinadas, além de mobiliário urbano, itens de convivência e estruturas complementares. A solução prevê ainda a implantação de rampas de acessibilidade e elementos que assegurem mobilidade universal.

O projeto adota materiais de ampla disponibilidade no mercado e especificações técnicas uniformes, definidas para garantir facilidade de manutenção, desempenho funcional e replicação nacional. Entre os elementos construtivos destacam-se: alvenarias em tijolo cerâmico, pisos específicos para cada atividade (grama sintética esportiva, piso modular de polipropileno, piso de borracha e pavimentação em concreto),



sistemas de alambrado e esquadrias metálicas galvanizadas, além de mobiliário urbano e brinquedos em madeira tratada.

As áreas verdes integram o conceito do projeto, com plantio de grama, arbustos e árvores ornamentais, compondo espaços de permanência e interação. Todos os equipamentos esportivos e mobiliários seguem modelos previamente especificados no projeto padrão.

A solução, portanto, configura um equipamento comunitário completo, padronizado e previamente dimensionado pelo Ministério do Esporte, cabendo à contratação assegurar a fiel execução das diretrizes, materiais, dimensões e especificações previstas no projeto modelo e no respectivo memorial descritivo.

8. DO PARCELAMENTO

Sendo o objeto da contratação constituído pela execução de obras de um espaço esportivo comunitário, onde todos a sua metodologia envolvem serviços que são interdependentes e complementares o fracionamento da licitação pode causar problemas de coordenação, integração ou responsabilidade na execução, além de perda de economia de escala, comprometendo o resultado final.

Sob o ponto de vista técnico e operacional os serviços devem ser contratados conjuntamente, sob o risco de não se alcançar uma gestão unificada, podendo gerar falta de compatibilização de cronogramas, problemas para identificação das responsabilidades técnicas, fragmentação que afeta o desempenho, a funcionalidade ou a qualidade final do serviço.

Frustraria, portanto, o objetivo da licitação, quanto a melhor qualidade técnica, como também, maior economia e prazos viáveis.

9. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação tem como principal objetivo disponibilizar à comunidade do Jardim Kennedy um espaço esportivo e de lazer completo, seguro, acessível e socialmente inclusivo, ampliando significativamente a oferta de equipamentos públicos destinados à prática esportiva e à convivência comunitária. Pretende-se, com isso, promover a integração social, incentivar hábitos saudáveis, estimular o



uso qualificado do espaço urbano e reduzir situações de vulnerabilidade, especialmente entre crianças, adolescentes e jovens.

O equipamento esportivo busca fortalecer o tecido social do território, proporcionando um ambiente estruturado para atividades físicas, recreativas e de interação, capaz de gerar impactos positivos na qualidade de vida e na sensação de pertencimento da população local. Espera-se também que o novo espaço se consolide como polo comunitário, fomentando ações esportivas, culturais e de cidadania.

Do ponto de vista da Administração Pública, a contratação contribuirá diretamente para o aprimoramento dos indicadores de desempenho municipal avaliados pelo Índice de Efetividade da Gestão Municipal (IGM) do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo – TCE-SP. A implantação de infraestrutura esportiva pública de qualidade reflete positivamente nos eixos relacionados às políticas de Esporte, Educação, Planejamento Urbano e Saúde, demonstrando efetividade das ações governamentais, fortalecimento da governança local e aderência às diretrizes de desenvolvimento social e urbano. Assim, a obra representa não apenas um benefício direto à população, mas também um avanço mensurável na avaliação da gestão municipal.

Por fim, do ponto de vista técnico, espera-se a execução fiel e adequada do projeto padrão do Ministério do Esporte, assegurando desempenho, durabilidade, facilidade de manutenção e atendimento integral às normas técnicas aplicáveis. Dessa forma, os resultados pretendidos englobam tanto os benefícios sociais à comunidade quanto a melhoria da efetividade administrativa e dos índices de desempenho institucional do Município.

10. PROVIDENCIAS PRÉVIAS À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Previamente à celebração do contrato deverão ser tomadas as seguintes providências:

- Destacar profissional, engenheiro ou arquiteto, tecnicamente habilitado para fiscalização da execução do contrato;
- Coordenar com as demais secretarias e concessionárias envolvidas, as ações que serão necessárias para que as obras possam ser iniciadas, antes da emissão da ordem de serviço, entre as quais:



- Concessionárias de Água/Esgoto – Viabilidade de fornecimento de água para o espaço esportivo.
- Concessionárias de Energia – Viabilidade de fornecimento de energia para iluminação do espaço esportivo.
- Secretaria de Serviços Urbanos – Viabilidade de coleta de resíduos gerados.
- Secretaria de Esportes e Lazer – Viabilidade para sustentabilidade do espaço esportivo (Manutenção, Limpeza, entre outros)

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não haverá no âmbito da administração contratações correlatas e/ou interdependente com o objeto da contratação em referência.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A implantação do Espaço Esportivo Comunitário poderá gerar impactos ambientais pontuais e previstos para obras dessa natureza, principalmente relacionados à movimentação de solo, implantação de pisos, retirada de materiais existentes e geração de resíduos da construção civil. Tais impactos são temporários e reversíveis, podendo ser mitigados mediante boas práticas de engenharia e observância às normas ambientais vigentes.

Durante a execução da obra, deverão ser adotadas medidas de controle de poeira, ruído e eventual dispersão de partículas, por meio de ações como umidificação das áreas de obra e organização adequada dos horários de atividades potencialmente ruidosas. A proteção do solo e das áreas verdes existentes será garantida com isolamento da área de intervenção e manejo correto dos materiais.

A gestão de resíduos seguirá rigorosamente as diretrizes da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010) e normas correlatas, incluindo segregação adequada, armazenamento temporário em área apropriada do canteiro, transporte acompanhado de CTR e destinação final em aterros devidamente licenciados. Materiais passíveis de reaproveitamento deverão ser priorizados em processo de logística reversa, conforme já previsto no ETP.

Quanto às áreas verdes, o projeto prevê o plantio de novas espécies arbóreas e vegetação ornamental, contribuindo para compensação



paisagística e melhoria microclimática do entorno. A obra deverá respeitar integralmente as normas de acessibilidade, de segurança e de preservação ambiental, garantindo que o empreendimento seja sustentável, seguro e harmônico com o ambiente urbano.

Contudo, atenção especial será dada ao material removido para implantação do espaço.

Priorizando um processo de logística reversa, durante as demolições, os materiais que puderem ser reaproveitados, serão retirados inicialmente para uma área de transbordo, dentro do canteiro, e posteriormente pela Secretaria de Serviços Urbanos, para serem reaproveitados pelo próprio Município.

Se as condições dos resíduos não estiverem boas, deverão ser transportados e dispostos em aterros sanitários licenciados, conforme classificação e especificações constantes nas NBR's: 1004 (Caracterização e Classificação dos Resíduos Sólidos), 11174 (Armazenamento de resíduos classes II não inertes e III – inertes), e 12.235 (Armazenamento de resíduos sólidos perigosos).

13. CONCLUSÃO

Tendo em consideração que:

A contratação de empresa para execução do espaço esportivo comunitário do Jardim Kennedy está de acordo com

Existe Termo de Compromisso firmado com o Ministério dos Esportes, Nº 967938/2024/MESP/CAIXA, para repasse de recursos federais para a execução do espaço esportivo comunitário do Jardim Kennedy.

A solução anteriormente planejada, é a mais adequada, conforme explicitado no item 5 deste ETP.

Os valores previstos estão na faixa de variação dos valores praticados no mercado;

Há projetos, com estimativa dos custos unitários de cada serviço, que não interferem nos padrões de desempenho e qualidade da obra e do serviço a ser prestado.

Conclui-se pela viabilidade do prosseguimento deste processo de contratação, através de "Empreitada por Preço Unitário.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE ESPORTE E LAZER

Mauá-SP, 21/01/2026

Augusto Candido Gonçalves
Engenheiro Civil