

**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO INTEGRADA E PROJETOS**  
**ESPECIAIS**



**ANEXO I**  
**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
**PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO URBANA E ORDENAMENTO DO SOLO**  
**PARA O BAIRRO DO ALCÂNTARA, SÃO GONÇALO-RJ**

MARÇO/2022

**OBJETO: Contratação de Empresa de Consultoria Técnica Especializada para Elaboração de Projeto de Requalificação Urbana e Ordenamento do Solo para o Bairro do Alcântara, São Gonçalo-RJ.**



## 1. INTRODUÇÃO

Este documento apresenta os estudos técnicos preliminares basilares à **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE CONSULTORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO URBANA E ORDENAMENTO DO SOLO PARA O BAIRRO DO ALCÂNTARA, SÃO GONÇALO-RJ**. A proposta deve contemplar diagnóstico e plano de diretrizes e ações que contemplem a área de projeto e seu entorno, considerando o cenário do transporte e mobilidade da região, acessibilidade e atividades de comércio e serviço locais.

## 2. ÁREA REQUISITANTE

A unidade requisitante do presente Estudo Preliminar é o Gabinete do Prefeito, como a gestora dos recursos obtidos com a privatização da Companhia Estadual de Águas e Esgoto do Rio de Janeiro (CEDAE).

## 3. DESENVOLVIMENTO

### I NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Segundo o Relatório de Centralidades do Instituto de Estudos do Trabalho e Sociedade – IETS (2016) o bairro do Alcântara hoje se estabelece como subcentro regional na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, assim como o bairro do Centro. Este fato mostra o grau de importância que a localidade possui dentro do planejamento urbano regional. Além de ser o centro geográfico da cidade, o bairro possui características de centralidade econômica mais evidentes que o próprio centro administrativo, com fluxo de pessoas intenso durante o dia e uma diversidade de atrativos em horário variados.

O relatório aborda as características da centralidade, chamando atenção para a oferta de infraestrutura da área, que se mantém acima da média municipal:

*Alcântara tem mais da metade de sua população de pretos e pardos. Em relação a analfabetismo, possui taxas baixas tanto para os maiores de 15 anos quanto para crianças de 7 a 14 anos. O percentual de domicílios*



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO INTEGRADA E PROJETOS ESPECIAIS**

*com moradores pobres está acima da média, mas não o de extremamente pobres. Apenas 76% dos domicílios tem esgotamento sanitário. A cobertura dos demais serviços é quase universal, tendo apenas 5% de domicílios com coleta de lixo via caçamba. Ônibus intermunicipal é o modal escolhido para 47,35% dos deslocamentos, seguido por a pé (18,79%) e ônibus municipal (18,33%). Automóvel como condutor e como passageiro representam em torno de 6% cada.*

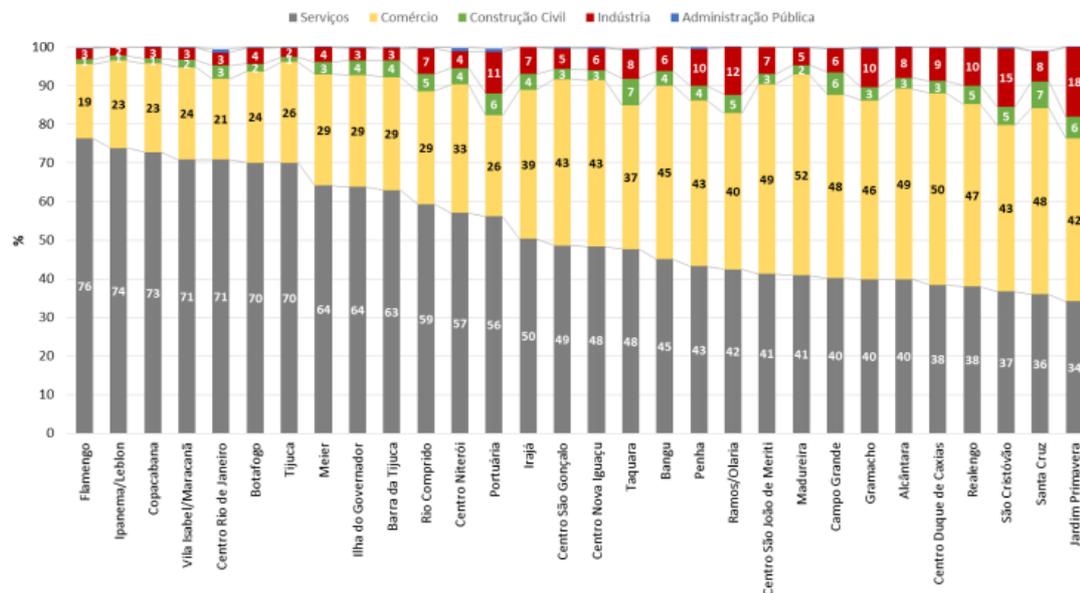
*Com um terço de seus deslocamentos feitos a pé, aqueles que desejam chegar a Centro São Gonçalo também usam ônibus, municipal e intermunicipal, e automóvel como condutor.*

Desta forma, o bairro se consolida como centralidade emergente e possui atividades em setores variados da economia, como apresentado no gráfico abaixo. Nele é possível perceber a existência em mesmo peso de comércio e serviços na região. A indústria ainda conta com 8% das atividades e a construção civil oscila de acordo com as condições de mercado na região.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO INTEGRADA E PROJETOS ESPECIAIS**

Gráfico 1: Distribuição de empresas formais por setor



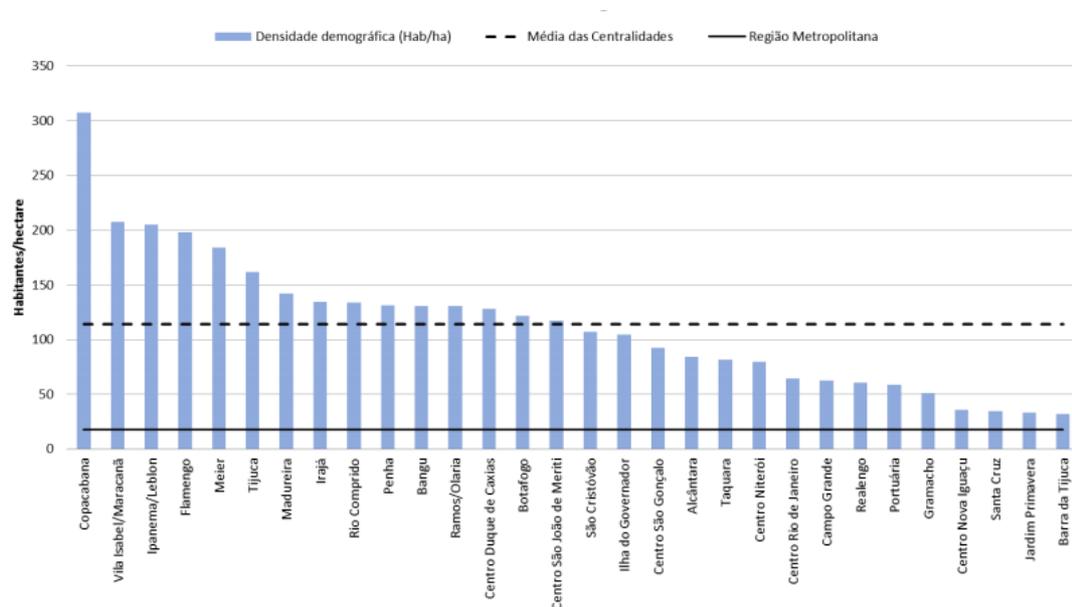
Fonte: Relatório de Centralidades 2016. Disponível em <  
[https://www.iets.org.br/IMG/pdf/relatorio\\_final\\_centralidades.pdf](https://www.iets.org.br/IMG/pdf/relatorio_final_centralidades.pdf)>. Acesso em 10/09/2021

Comparando a distribuição da população no território metropolitano (Gráfico 2), Alcântara aparece em situação mais equilibrada do que os centros urbanos do Rio de Janeiro e Niterói, demonstrando um maior adensamento e a existência de moradias no local.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO INTEGRADA E PROJETOS ESPECIAIS**

Gráfico 2: Densidade Demográfica



Fonte: Relatório de Centralidades 2016. Disponível em <  
[https://www.iets.org.br/IMG/pdf/relatorio\\_final\\_centralidades.pdf](https://www.iets.org.br/IMG/pdf/relatorio_final_centralidades.pdf)>. Acesso em 10/09/2021

Em virtude dessas características, o bairro tem se tornado uma centralidade com potencial, mesclando características de núcleo comercial com vasta oferta residencial. Do ponto de vista urbanístico, o bairro é o que mais se assemelha a um núcleo urbano adensado e concentrado na cidade.

Apesar dessas potencialidades, o Alcântara se coloca em uma condição delicada em termos de crescimento urbano planejado, uma vez que possui grandes manchas de ocupações irregulares, problemas de congestionamentos e uma grave crise de drenagem em função do mal uso de instrumentos para conter sua hidrografia.

O detalhamento das problemáticas da região deverá ser aprimorado de maneira que estabeleça as prioridades do projeto e embase o plano de ações locais. Desta forma, o projeto deverá corroborar para o desenvolvimento sustentável da centralidade do Alcântara, consolidando uma nova proposta de usos e ocupações e operações urbanas na área.



Após essa análise e identificação da necessidade de intervenção na região, foi apresentada proposta ao Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), para o pleito do recurso para a execução da futura obra.

O pleito foi aprovado junto ao MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL, no Contrato de Repasse n.º: 916373 – Operação n.º: 1078571-99/2021– Obras de pavimentação e requalificação viária do Centro do bairro de Alcântara, pactuado em 29/09/2021, para que o município **seja futuramente** beneficiado com recursos para execução da obra.

**Com isso, para cumprimento de documentação técnica a ser apresentada aos Ministérios para análise e consolidação dos Contratos de Repasse, faz-se necessária a Contratação dos Projetos Urbanísticos, que orientarão a execução da futura obra de requalificação urbana e ordenamento do solo para o bairro do Alcântara, São Gonçalo-RJ.**

Portanto, foi solicitada à equipe técnica da Secretaria Municipal de Gestão Integrada e Projetos Especiais (SEMGPE) a elaboração do Estudo Técnico Preliminar e montagem de documentação técnica para instrução processual para a licitação de Contratação de Serviços de Engenharia/Arquitetura para Elaboração de Projetos de Requalificação Urbana e Ordenamento do Solo para o Bairro do Alcântara, São Gonçalo-RJ.

Para tal elaborou-se um planejamento para o objetivo fim, de modo que esse Estudo Técnico Preliminar focará no exame da viabilidade e razoabilidade dessa contratação.

Situação Atual:

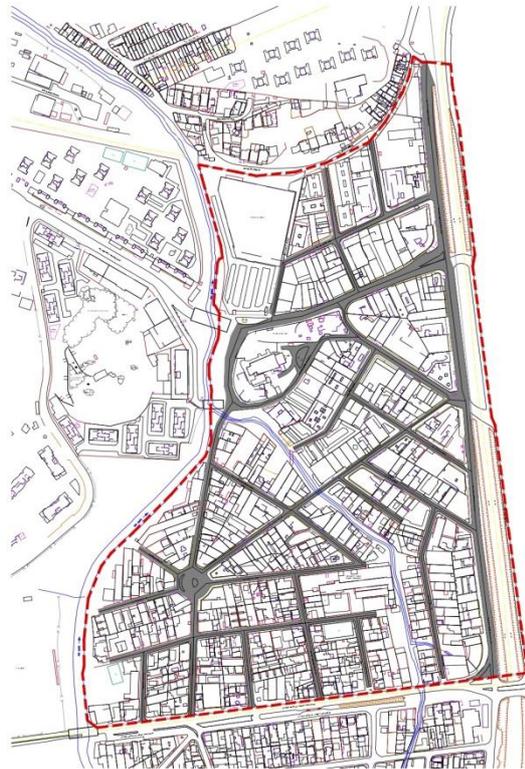


Imagem 01: Mapa da área



Imagem 02



Imagem 03



Imagem 04



Imagem 05



Imagem 06

## II REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços não são considerados “comuns”, pois não se enquadram na classificação nos termos do parágrafo único, do art. 1º, da Lei 10.520, de 2002, tratando-se de contratação de serviços especializados de engenharia.

O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, se dará por meio de licitação, na modalidade Tomada de Preços, em sua forma presencial, do tipo menor preço global e o contrato que vier a ser firmado terá o prazo de vigência de 05 (cinco) meses, contados a partir da data de sua assinatura.



Orienta-se que, o prazo de vigência do contrato deverá ser superior ao de execução dos serviços para:

- a) Amparar a necessidade de acolher possíveis dilatações do prazo da execução dos serviços, provocadas por fatos alheios à vontade da contratada, sem, contudo alterar o prazo de vigência do contrato;
- b) Propiciar tempo hábil para que sejam efetuados os pagamentos devidos;
- c) Englobar os recebimentos provisórios e definitivos.

A Licitante deverá garantir a exequibilidade dos preços propostos, conforme determinará o projeto básico e edital de contratação.

Os serviços serão prestados por empresa especializada, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no futuro Projeto Básico.

A prestação dos serviços de engenharia não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize personalidade e subordinação direta.

### **III LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Foram consideradas consultas de contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração, tais quais:

<b>Nº da Licitação</b>	<b>Órgão</b>	<b>Objeto</b>	<b>Valor da Contratação</b>	<b>Período</b>
TOMADA DE PREÇOS Nº 010/2019	Prefeitura Municipal de Sapucaia	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS EXECUTIVOS DE	R\$ 84144,60	12 (doze) meses



	do Sul - RS	INFRAESTRUTURA URBANA COMPREENDENDO O SISTEMA VIÁRIO (PAVIMENTAÇÃO) E DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS.		
TOMADA DE PREÇOS Nº 03/2021	Prefeitura Municipal de Piquete - SP	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM PROJETO EXECUTIVO DE ENGENHARIA PARA PAVIMENTAÇÃO EM ESTRADAS RURAIS E VICINAIS	R\$99.707,36	6 (seis) meses

De todo modo, tendo em vista a natureza do objeto, há no mercado Nacional diversas empresas de engenharia para realização de Obras e Serviços por Preço Unitário, o que possibilita ampla concorrência e vantagens a Administração Pública, propiciando transparência e legalidade para requerida contratação.

Vale ressaltar que a referência da planilha orçamentária baseada nas tabelas EMOP, SINAPI e SCO-RIO, substituirá futuramente a pesquisa de preços de mercado, conforme Decreto Federal nº 7.983, de 8 de abril de 2013 e publicação "Orientações para elaboração de planilhas orçamentárias de públicas – TCU", suprindo e discriminando os valores unitários estimados de todos os materiais e serviços que serão aplicados na contratação. A referência para os valores máximos aceitáveis será baseada na citada planilha.

#### IV DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A Contratação de Serviços de Engenharia/Arquitetura para **ELABORAÇÃO DE PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO URBANA E ORDENAMENTO DO SOLO PARA O BAIRRO DO ALCÂNTARA, SÃO GONÇALO-RJ**, encontra-se delimitada neste Estudo Técnico Preliminar (ETP) a partir dos seguintes requisitos:

- a) Definição do local de execução dos serviços: O recorte de projeto foi estabelecido em função das barreiras físicas e visuais existentes,



como a rodovia, o Rio Alcântara e as duas vias de grande fluxo da cidade – Av. Jornalista Roberto Marinho e o corredor do MUVI.

- b) Definição dos serviços a serem executados: para o desenvolvimento do Estudo Preliminar foi realizado um estudo de viabilidade, onde, a partir de vistorias no local, foi possível identificar ausência de planejamento na região, demonstrando que a mesma apesar de ter um crescimento econômico exponencial e fluxo intenso de pessoas, possui pouco aproveitamento dos recursos financeiros e humanos locais. O Projeto Básico requalificação urbana e ordenamento do solo deverá conter o projeto urbanístico, detalhes e projetos complementares listados a seguir:

**Meta 1: Levantamentos Cadastrais e Ensaio**

- Levantamento topográfico, planialtimétrico e cadastral;
- Estudos Hidrológicos;
- Sondagens

**Meta 2 : Projeto Básico de Intervenções Locais**

- Projeto de Urbanismo
- Projeto de Paisagismo
- Projeto Básico Pavimentação e Terraplanagem;
- Projetos Básico Geométrico;
- Projeto Básico de Contenção;
- Projetos Complementares - Drenagem, Iluminação Pública, Rede wifi livre;
- Projetos de Engenharia de Trânsito e Sinalização;
- Quantitativos, Orçamentos e Cronograma de Obra

**Meta 3: Licenciamento**

- Aprovação de projetos executivos e seus complementares pelo DER;
- Licença Prévia Ambiental

**Meta 4: Plano de Ordenamento Territorial**

- Relatório de Características e Potencialidades



- Proposta de Zoneamento e Prospecção Financeira de Instrumentos Urbanísticos
- Criação de Minuta de lei para publicação em Diário Oficial

c) A definição da metodologia executiva é adotada, obrigatoriamente, de acordo com as normas técnicas vigentes e subsidiariamente, conforme as recomendações dos fabricantes. Para cada serviço, existe uma metodologia especial. Portanto, essas definições estarão pormenorizadas no memorial descritivo elaborado pela equipe técnica.

Ademais, os serviços a serem contratados, deverão ser elaborados com base nas diretrizes da Prefeitura Municipal de São Gonçalo, nos planos específicos das Concessionárias de Serviços Públicos, e demais órgãos municipais, assegurando sua viabilidade técnica e a avaliação dos custos das obras.

d) Sobre a definição do prazo de execução da obra estima-se que o prazo de execução seja de 04 (quatro) meses.

e) Definição das unidades de medida para quantificação dos serviços e delimitação dos preços unitários deverá estar explicitados na planilha orçamentária, cujos quantitativos foram obtidos por meio do levantamento de dados contidos no básico de projeto de arquitetura, com vistas às necessidades dos serviços a serem executados.

f) Proporcionar, se possível, meios de utilização da infraestrutura de material e mão de obra existentes no município, de modo a promover o incremento na economia local;

g) Facultar, à Contratada, a possibilidade de visita técnica para conhecimento do local onde serão executados os serviços, dos acessos disponíveis, da logística de transporte, dos horários de trabalho e de todas as dificuldades que possam interferir na execução dos serviços.

## **V ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES**



O custo estimado das quantidades será obtido mediante informações coletadas nas bases oficiais das tabelas EMOP, e constarão informados na Memória de Cálculo.

Para os itens sem preços definidos nas tabelas oficiais efetivou-se pesquisa mercadológica, visando verificar e identificar os produtos disponíveis no mercado que atendem aos requisitos estabelecidos, sendo montadas Composições Especiais, de tal forma que se possibilite alcançar os resultados pretendidos e atender à necessidade da contratação, com os respectivos preços estimados, levando-se em conta aspectos de economicidade, eficácia, eficiência e padronização.

Os serviços relacionados na planilha de quantidades e preços serão executados em consonância às Normas Técnicas vigentes para o tipo de serviço a que se destinam.

## **VI ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

Para a estimativa preliminar de preços, na ocasião do Estudo de Viabilidade, tentou-se utilizar o método de Custos Unitários Básicos de Construção (CUB) calculados de acordo com a Lei Federal nº 4591/1964 e com a Norma Técnica NBR 12721/2006. Trata-se de um orçamento paramétrico, aproximado, adequado às verificações iniciais, como estudos de viabilidade ou consultas rápidas.

Entretanto, suspeitou-se que o referido valor poderia apresentar um grau elevado de disparidade em relação ao preço global da contratação dos serviços alcançado por meio de um orçamento analítico (padrão TCU), podendo-se, inclusive, ser causa de inviabilidade econômica para a execução indireta dos serviços.

Nessa linha, restou-se a equipe técnica concluir que será mais eficiente, em respeito ao interesse público, após a realização do projeto básico, elaborar um orçamento analítico dos serviços, para melhor atender aos importantes requisitos preconizados pelo ordenamento jurídico brasileiro nessa fase inicial



de planejamento, através de planilha orçamentária estimada com os itens, os quantitativos e os valores para execução da obra, com sua precificação devidamente justificada na Memória de Cálculo.

## **VII JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

O não parcelamento da solução da contratação é mais satisfatório do ponto de vista de eficiência técnica, por manter a qualidade da execução do objeto, haja vista que o gerenciamento e compatibilização dos andamento dos serviços permanecem o tempo todo a cargo de um mesmo administrador, ressaltando que oferece, também, um maior nível de controle pela Administração na execução dos serviços, cumprimento de cronograma e observância de prazos com a concentração da responsabilidade do contrato e garantia dos resultados em uma só pessoa.

Ressalta-se que em contratações com serviços inter-relacionados, o atraso em uma etapa do objeto implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediário e na final de entrega dos serviços. Pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração pública ou representar prejuízo ao conjunto ou ao complexo do objeto a ser contratado.

## **VIII CONTRATAÇÃO CORRELATADAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não verifica-se contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

## **IX ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO**

Em outubro de 2021, a Prefeitura Municipal de São Gonçalo apresentou o Plano Estratégico - Novos Rumos que elenca os programas que serão implantados em cinco eixos de ações, consideradas prioritárias para a utilização dos recursos provenientes do Leilão da CEDAE, sendo eles: Cidade



Segura, Cidade Saudável, Cidade Bem Cuidada e Organizada, Cidade Justa e Inclusiva e Gestão Eficiente e Transparente.

Desta forma, a requalificação urbana e ordenamento do solo de Alcântara, a partir das metas estabelecidas possuem diretrizes em todos os eixos do plano, contribuindo para um desenvolvimento local e regional da região.

## **X RESULTADOS PRETENDIDOS**

A realização dos projetos para requalificação urbana e ordenamento do solo para o bairro do Alcântara visa corroborar para o pleno desenvolvimento da região através de um gerenciamento espacial do perímetro urbano e uma proposta de novos usos do solo e implantação de novos instrumentos urbanísticos que viabilizem financeiramente as obras propostas de reformas e adequações.

## **XI PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

A Administração tomará as seguintes providências previamente ao contrato:

- Definições dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual;
- Acompanhamento rigoroso das ações previstas nos projetos apresentados para a realização das adequações e melhorias no objeto a ser contratado.

## **XII IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE TRATAMENTO**

Quando da elaboração do projeto básico foi verificada a necessidade de licenciamento ambiental, conforme dispõem as resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama) nº 001/1986 e nº 237/1997 e da Lei nº 6.938/1981, que deverá ser providenciada junto a Secretaria Municipal de Meio Ambiente para aprovação da localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a ser atendido nas próximas fases de execução das futuras obras.



Para a obtenção das licenças ambientais, conforme já destacamos, competirá ao Contratado elaborar os futuros estudos demandados pelo órgão municipal ambiental, desenvolvendo o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), cujos resultados estarão refletidos pelo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

A contratada deverá observar as normas da ABNT, as regulamentações referentes à segurança e saúde do Ministério do Trabalho e os manuais técnicos existentes, de modo a garantir a segurança e integridade física de todos os envolvidos na execução da obra e evitar também danos ao patrimônio de terceiros.

A contratada deverá adotar as disposições da Instrução Normativa SLTI/MP nº 01/2010; da Resolução Conama nº 362, de 23 de junho de 2005; da Resolução Conama nº 416, de 30 de setembro de 2009; Resolução Conama Nº 340, de 25 de setembro de 2003, bem como da Resolução Conama nº 307, de 05 de julho de 2002, para que seja assegurada a viabilidade técnica e o adequado tratamento dos impactos ambientais específicos, além das normativas mencionadas nas condições de validade estabelecidas no verso da LMP.

A Contratada deverá, ainda, respeitar as Normas Brasileiras (NBR) publicadas pela ABNT sobre resíduos sólidos, assim como a Lei Municipal nº 714/2017 – Institui o Programa de Reciclagem de entulhos da construção civil e demolição no município de São Gonçalo.

A presente contratação visa gerar impactos ambientais positivos, uma vez que haverá previsão da responsabilidade ambiental da futura contratada, que todo o material e equipamento a ser fornecido deverão considerar a composição, características ou componentes sustentáveis.



### **XIII DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Diante do exposto, declara-se ser VIÁVEL a contratação pretendida com base neste Estudo Técnico Preliminar consoante o inciso XIII, art. 7º da IN 40 de 22 de maio de 2020, da SEGES/ME.