ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

DEPARTAMENTO: SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO
OBJETO: Contratação de empresa para a execução da reforma parcial do Casarão Solar dos Barões, no Município de Pouso Alto/MG.

1 – DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (I, §1º, art. 18)

A presente contratação, a ser realizada por meio de procedimento licitatório, cujo objeto encontra-se descrito acima, torna-se necessária para atender à seguinte necessidade, apurada por este setor:
A obra decorre da imperiosa necessidade de conservação e requalificação do imóvel denominado Casarão Solar dos Barões, bem de relevante valor histórico, arquitetônico e cultural para o Município de Pouso Alto. O imóvel, que integra o patrimônio histórico municipal, encontra-se com sua estrutura e acabamentos em estado de deterioração parcial, comprometendo não apenas sua estética e valor simbólico, mas também a segurança de seu uso e a preservação da memória local.
A presente intervenção visa reestabelecer as condições de segurança, funcionalidade e conservação do Casarão, permitindo sua adequada utilização pela comunidade e visitantes, em consonância com as diretrizes de preservação do patrimônio histórico e com o fomento ao turismo cultural no município.
Considerando o valor estimado da contratação e a natureza especializada dos serviços, que incluem técnicas de restauro e manutenção de edificações históricas, a Administração optou pela modalidade de licitação **Concorrência Pública**, nos termos do art. 28, inciso II, alínea “a”, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de obra de engenharia. A escolha da Concorrência Pública assegura ampla competitividade entre os licitantes, além da observância dos princípios da isonomia, da publicidade, da transparência e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, sendo a modalidade mais adequada para serviços que exigem comprovação de capacidade técnico-operacional e profissional diferenciada.
Dessa forma, a contratação de empresa especializada para a execução da reforma parcial do Casarão Solar dos Barões revela-se necessária, conveniente e oportuna, estando plenamente justificada sob os aspectos técnico, legal e de interesse público, em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis à matéria.

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA MODALIDADE

Considerando o disposto no art. 28 da Lei 14.133/21, a modalidade a ser utilizada será a **Concorrência (art. 28, II)**, uma vez que a presente contratação se trata de obra (art. 6º, XII) cuja complexidade e necessidade de conhecimento técnico especializado para a preservação de bem tombado não permite o enquadramento em serviços comuns.
Dada a forma da prestação de serviços, sendo os mesmos considerados serviços de engenharia (art. 6º, XXI), e com fulcro no art. 46, deverá ser admitido como regime de execução a **empreitada por preço unitário (art. 46, III)**, em razão da natureza da obra que envolve serviços de restauro e

acabamentos específicos, cujas quantidades podem sofrer pequenas variações.

- Como critério de julgamento, considerando o disposto no art. 46, §9º, deverá ser utilizado o critério de **menor preço global (art. 33, I da Lei 14.133/2021)**.
- Conforme demonstrado nos documentos que instruem o presente processo.
-

2 – DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO (II, §1º, art. 18)

Destaca-se que a contratação em comento possui previsão junto ao plano anual de contratações perante ramo/CNAE:

41.20-4/00 - Construção de edifícios

O CNAE indicado acima é o principal, podendo ser admitida no certame licitatório a participação de empresas com CNAE diverso, desde que compatíveis ou que sejam detentoras de Atestado de Capacidade Técnica capaz de sanar dúvidas quanto à execução prévia de objeto semelhante, especialmente em edificações de valor histórico. A indicação demonstra o alinhamento da presente contratação com o planejamento da Administração.

3 – DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (III, §1º, art. 18)

A empresa contratada deverá executar os serviços conforme as especificações técnicas detalhadas no Termo de Referência e nos demais anexos do edital, que incluem, mas não se limitam a:

Planilha Orçamentária de Custos: detalhamento dos itens de serviço e materiais, com respectivas quantidades e custos unitários, conforme anexo do edital.

Cronograma Físico-Financeiro: estabelecendo as etapas de execução e os respectivos desembolsos ao longo dos 90 (noventa) dias de prazo contratual, conforme anexo do edital.

Especificações Técnicas: detalhadas no Termo de Referência, abrangendo:

- Regularização e compactação de terreno;
- Concretagem de radier/piso de concreto sobre solo (fck=30 MPa);
- Contrapiso em argamassa;
- Serviços de mão de obra especializada (servente, carpinteiro de formas e de esquadrias);
- Serviços em madeira (raspagem, calafetação, aplicação de verniz brilhante em piso e impregnante fosco em forro);
- Pinturas e acabamentos (lixamento manual, pintura látex PVA em paredes, lixamento e pintura de madeiras com esmalte sintético).

A contratada deverá possuir os equipamentos, mão de obra qualificada e responsáveis técnicos (engenheiro civil com CREA/MG ativo) necessários à execução dos serviços, conforme exigido para o presente objeto.

RECEBIMENTO DAS OBRAS E SERVIÇOS:

Concluídos todos os serviços, se estiverem em perfeitas condições atestadas pela FISCALIZAÇÃO, bem como recebida toda a documentação exigida (ART, comprovantes de baixa do INSS, etc.), serão recebidos provisoriamente por

esta Prefeitura através de Termo de Recebimento Provisório, emitido juntamente com a última medição.
Decorridos 15 (quinze) dias corridos a contar da data do requerimento da Contratada, as obras e os serviços serão recebidos pela Fiscalização, que lavrará "Termo de Recebimento Provisório".
A Contratada fica obrigada a manter as obras e os serviços por sua conta e risco, até a lavratura do "Termo de Recebimento Definitivo", em perfeitas condições de conservação e funcionamento.
Decorridos o prazo de 60 (sessenta) dias após a lavratura do "Termo de Recebimento Provisório", se os serviços de correção das anormalidades por ventura verificadas forem executados e aceitos pela Fiscalização, e comprovado o pagamento da contribuição devida à Previdência Social relativa ao período de execução das obras e dos serviços, será lavrado o "Termo de Recebimento Definitivo".
Aceitas as obras, a responsabilidade da CONTRATADA pela qualidade, correção e segurança dos trabalhos, subsiste na forma da Lei, com garantia mínima de 60 (sessenta) meses para os serviços executados.

4 – DA ESTIMATIVA DA QUANTIDADE (IV, §1º, art. 18)
Estima-se com a presente contratação as quantidades conforme memória de cálculo e planilha orçamentária, as quais serão detalhadas nos anexos do edital. Os serviços serão mensurados por unidade (m², m, un, etc.), conforme discriminado na planilha orçamentária, que integra este processo.

5 – DO LEVANTAMENTO DE MERCADO (V, §1º, art. 18)
Realizou-se pesquisa perante A TABELA SINAPI sobre as possibilidades existentes para sanar a necessidade apresentada. De tal levantamento, observou-se que a contratação tal como disposta no procedimento e anexos se apresenta como a mais viável ao caso em análise dentre as alternativas possíveis.
Os estudos propostos enfatizam a necessidade de execução da reforma do Casarão Solar dos Barões por meio de licitação na modalidade Concorrência, pelo menor valor global, tendo em vista os diversos materiais e serviços distintos os quais, sendo realizados separadamente, poderão ocasionar atrasos na execução das etapas, incompatibilidades de materiais e falta de integração técnica, situações que poderiam agravar o bom andamento dos serviços e comprometer a preservação do imóvel histórico. A contratação integrada de uma única empresa especializada é a solução que garante a unidade de responsabilidade técnica e a qualidade final da obra, vejamos:

ITEM	FONTE	CÓDIGO	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UN.	QUANT.	CUSTO SEM BDI(R$)	PREÇO COM BDI (R$)	VALOR TOTAL ITEM (R$)
1			**PISOS**					**R$ 40.540,17**
1.1	SEINFRA	ED-51122	REGULARIZAÇÃO E COMPACTAÇÃO DE TERRENO MANUAL COM SOQUETE, EXCLUSIVE DESMATAMENTO, DESTOCAMENTO, LIMPEZA/ROÇADA DO TERRENO	M2	76,00	11,14	R$ 13,80	R$ 1.048,56

1.2	SINAPI	97096	CONCRETAGEM DE RADIER, PISO DE CONCRETO OU LAJE SOBRE SOLO, FCK 30 MPA - LANÇAMENTO, ADENSAMENTO E ACABAMENTO. AF_09/2021	M3	3,80	655,06	R$ 811,29	R$ 3.082,91
1.3	SINAPI	87632	CONTRAPISO EM ARGAMASSA TRAÇO 1:4 (CIMENTO E AREIA), PREPARO MANUAL, APLICADO EM ÁREAS SECAS SOBRE LAJE, ADERIDO, ACABAMENTO NÃO REFORÇADO, ESPESSURA 3CM. AF_07/2021	M2	76,03	49,11	R$ 60,82	R$ 4.624,35
1.4	SINAPI	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	12,56	22,64	R$ 28,04	R$ 352,18
1.5	SINAPI	88262	CARPINTEIRO DE FORMAS COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	30,16	30,75	R$ 38,08	R$ 1.148,61
1.6	SINAPI	44396	COLA BRANCA BASE PVA	KG	43,71	48,36	R$ 59,89	R$ 2.617,96
1.7	SEINFRA	ED-17868	APLICAÇÃO DE VERNIZ, COM ACABAMENTO BRILHANTE, EM PISO DE MADEIRA TIPO TACÃO, DUAS (2) DEMÃOS, INCLUSIVE RASPAGEM E CALAFETAÇÃO	M2	90,03	47,48	R$ 58,80	R$ 5.294,12
1.8	SEINFRA	ED-17869	APLICAÇÃO DE VERNIZ, COM ACABAMENTO BRILHANTE, EM PISO DE MADEIRA, TIPO ASSOALHO/TÁBUA CORRIDA, DUAS (2) DEMÃOS, INCLUSIVE RASPAGEM E CALAFETAÇÃO	M2	384	47,04	R$ 58,26	R$ 22.371,47
2			**PINTURA**					**R$ 49.211,12**
2.1	SEINFRA	ED-50505	LIXAMENTO MANUAL EM PAREDE PARA REMOÇÃO DE TINTA	M2	203,97	3,41	R$ 4,22	R$ 861,42
2.2	SEINFRA	ED-50498	PINTURA LÁTEX (PVA) EM PAREDE, DUAS (2) DEMÃOS, COM APLICAÇÃO MANUAL, EXCLUSIVE SELADOR ACRÍLICO E MASSA ACRÍLICA/CORRIDA (PVA)	M2	203,97	17,06	R$ 21,13	R$ 4.309,64
2.3	SEINFRA	ED-50507	LIXAMENTO MANUAL EM SUPERFÍCIE DE MADEIRA PARA REMOÇÃO DE TINTA E/OU VERNIZ	M2	555,00	5,17	R$ 6,40	R$ 3.553,69
2.4	SINAPI	102197	PINTURA FUNDO NIVELADOR ALQUÍDICO BRANCO EM MADEIRA. AF_01/2021	M2	330,00	29,03	R$ 35,95	R$ 11.864,71
2.5	SINAPI	102230	PINTURA TINTA DE ACABAMENTO (PIGMENTADA) ESMALTE SINTÉTICO BRILHANTE EM MADEIRA, 3 DEMÃOS. AF_01/2021	M2	555,00	28,39	R$ 35,16	R$ 19.514,36
2.6	SINAPI	101396	CARPINTEIRO DE ESQUADRIAS COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	MÊS	1,00	6194,36	R$ 7.671,71	R$ 7.671,71
2.7	SEINFRA	ED-1454	PINTURA COM VERNIZ IMPREGNANTE EM SUPERFÍCIE DE MADEIRA, DUAS (2) DEMÃOS, ACABAMENTO TIPO FOSCO, COM APLICAÇÃO MANUAL, INCLUSIVE PREPARAÇÃO DA SUPERFÍCIE COM LIXAMENTO	M2	41,06	28,23	R$ 34,96	R$ 1.435,57
						Valor TOTAL com BDI		**R$ 89.751,28**

6 – DA ESTIMATIVA DE VALOR (VI, §1º, art. 18)

Estima-se como gasto com a presente contratação o importe de **R$ 89.751,28 (oitenta e nove mil, setecentos e cinquenta e um reais e vinte e oito centavos)**.
O valor acima foi aferido através de pesquisa realizada conforme disposto em documentos anexos ao processo, que apontam as memórias de cálculo e planilha orçamentária de custos, tendo como base as informações fornecidas pelo engenheiro responsável pela fiscalização da obra. A composição de custos unitários considerou tabelas de preços referenciais de mercado para o setor da construção civil, como a tabela SINAPI, devidamente atualizadas, conferindo legitimidade ao valor calculado.

7 – DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (VII, §1º, art. 18)

O serviço contratado atende à solução como um todo, da seguinte forma:
A solução proposta compreende a execução integral da reforma parcial do Casarão Solar dos Barões, englobando todas as etapas necessárias à entrega do imóvel em condições plenas de uso, segurança e com suas características históricas preservadas.
A contratação abrangerá:
Execução dos serviços conforme especificações técnicas detalhadas no Termo de Referência, incluindo preparo de superfícies, concretagens, serviços em madeira e pinturas;
Fornecimento de materiais, mão de obra qualificada, equipamentos e insumos necessários à completa execução da obra;
Cumprimento das normas técnicas da ABNT, das normas de segurança do trabalho (NR-18), das diretrizes de preservação do patrimônio histórico e demais legislações correlatas;
Supervisão e fiscalização técnica pelo engenheiro responsável pela fiscalização da obra.
A solução como um todo busca atender também de forma plena às necessidades da Administração, que são:
Reestabelecer as condições de segurança e uso do patrimônio histórico municipal;
Preservar a identidade cultural e arquitetônica local, evitando a descaracterização do imóvel;
Valorizar o turismo e a cultura municipal, proporcionando um ambiente adequado para visitação e atividades culturais;
Cumprir com as diretrizes de preservação do patrimônio histórico.
Assim, a solução proposta é tecnicamente adequada, exequível e financeiramente compatível, garantindo o alcance integral dos objetivos institucionais da Administração Municipal de Pouso Alto.

8 – DO PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO (VIII, §1º, art. 18)

A presente contratação para execução de serviços ocorrerá no regime de execução indireta – **empreitada por preço unitário** com o critério de julgamento de **Menor Preço Global**. O parcelamento do objeto não é viável, pois a fragmentação dos serviços poderia comprometer a unidade técnica e a responsabilidade sobre a obra, além de gerar conflitos de compatibilidade e maior risco de descontinuidade. Os serviços ocorrerão conforme cronograma físico-financeiro, disponível nos anexos do edital.

9 – DOS RESULTADOS (IX, §1º, art. 18)

Pretende-se com a presente contratação alcançar a necessidade da Administração, de modo a proporcionar a preservação de um bem de valor histórico, cultural e arquitetônico para o município, além de:

- Restaurar e conservar as características originais do Casarão Solar dos Barões;
- Proporcionar um ambiente seguro e adequado para sua utilização pela comunidade e turistas;
- Valorizar o patrimônio histórico e a identidade cultural de Pouso Alto;
- Fomentar o turismo cultural na região.

Em termos de economicidade e melhor aproveitamento, a execução do objeto trará a solução descrita, de modo a evitar maiores prejuízos à administração, através do regime de execução indireta, empreitada por preço unitário na modalidade Concorrência, de Menor Preço Global, de modo a aproveitar integralmente os recursos empenhados para suprir a necessidade apresentada.

10 – DAS PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS (X, §1º, art. 18)

De modo a resguardar a efetiva execução do objeto e, consequentemente, suprir a necessidade apresentada perante o presente procedimento de contratação, faz-se necessária a realização de **Concorrência**, com o critério de julgamento de menor valor global. Para a fiscalização da contratação serão informados, antes da assinatura do contrato, os servidores que atuarão como fiscais de contrato (Engenheiro José Russano Neto e servidor Cléber Humberto Soares). Deverão ser respeitadas as necessidades para abertura de Processo Licitatório conforme dispõe a Lei 14.133/2021.

Ainda, tem-se que os servidores nomeados aos cargos de gestão e fiscalização da presente contratação possuem capacitação suficiente para aferir a qualidade do serviço a ser prestado.

11 – DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (XI, §1º, art. 18)

Ao presente não se faz necessária a realização de contratações correlatas para viabilizar o alcance da necessidade apresentada, uma vez que a própria contratada será responsável pela integralidade dos serviços especificados.

12 – DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS (XII, §1º, art. 18)

A execução do objeto licitado poderá gerar impactos ambientais de baixa magnitude, típicos de obras de reforma. Os entulhos e resíduos de construção gerados nos locais de serviço serão de total responsabilidade da contratada que, por sua vez, deverá destiná-los aos locais adequados a este fim, respondendo totalmente pela destinação dos dejetos em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002. É crucial que a empresa vencedora trabalhe para mitigar quaisquer impactos, bem como cumpra fielmente com toda a legislação ambiental vigente para este tipo de contratação, adotando práticas de manejo e descarte responsável.

13 – DA CONCLUSÃO (XIII, §1º, art. 18)

Pelo exposto, conclui-se que a maneira mais adequada para a realização dos serviços pretendidos será a **Concorrência**, pelo **Menor Valor Global**, nos termos e condições supramencionados, garantindo a preservação do patrimônio histórico, a segurança da intervenção e o interesse público.

Pouso Alto – MG, 03 de fevereiro de 2026.

Cléber Humberto Soares
Secretário Municipal de Turismo
Autoridade Competente