Folha 1016

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**
*Art. 6°, inciso XX da Lei 14.133/2021*

## 1. INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) visa subsidiar a contratação de obras de restauração e ampliação da Casa do Artesão, situada na Rua Dom Aquino, nº 405, Centro, Corumbá-MS. O imóvel, construído no final do século XIX para abrigar a Cadeia Pública, é hoje um bem de relevância histórica e cultural, utilizado como centro de produção e comercialização artesanal. A iniciativa está alinhada com a valorização do patrimônio cultural e com a necessidade de adequação funcional e estrutural do edifício, submetido à análise e aprovação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.

## 2. DAS INFORMAÇÕES DO PROCESSO

**SD nº:** 24/2025/FUPHAN

**Unidade Demandante:** Fundação de Desenvolvimento Urbano e Patrimônio Histórico – FUPHAN

**Responsável pela demanda:** Albemarle Paesano Lins

Matrícula 10509 E-mail: albemarle.paesano@corumba.ms.gov.br

**Objeto:** Restauração e ampliação da Casa do Artesão

## 3. DO RELATÓRIO

### 3.1. Da Legislação aplicável:

- Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021;
- Decreto Municipal n.º 3.052/2023 (que institui a Solicitação de Demanda, Regulamenta a elaboração do Estudo Técnico Preliminar nas contratações regidas pela Lei nº 14.133, de 2021, no âmbito da Administração Pública Municipal direta e indireta e dá outras providências);
- Decreto Municipal n.º 3.085/2023 (que regulamenta a fase preparatória das contratações regidas pela Lei 14.133, de 2021, instituindo regras para a elaboração do Termo de Referência, do Projeto Básico, do anteprojeto, do projeto executivo e do Edital no âmbito da Administração Pública Municipal direta e indireta e dá outras providências);
- Normas da ABNT e legislações pertinentes para execução de todos os serviços aplicáveis na execução da obra, inclusive no que tange a qualidade dos materiais;
- Lei n° 5.194/ 1966, que regula o exercício das profissões de Engenharia e da outras providências;
- Lei n° 12.378/2010, que regula o exercício da Arquitetura e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e das Unidades da Federação (CAU/UF);

- Lei nº 6.496/1977, que institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de Engenharia, autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, de uma mútua de assistência profissional, e dá outras providências;
- Resolução CONAMA nº 307, de 05 de julho de 2002, que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil;
- Decreto Municipal nº 129/1985 Tombamento Municipal Casario do Porto de Corumbá (que declara como Patrimônio Histórico e Cultural do Município de Corumbá-MS, para efeito de Tombamento, a Área conhecida como "Casario do Porto de Corumbá, e Dá Outras Providências);
- Decreto Municipal nº 965/2011 Cria Livros Tombo de Corumbá (que Dispõe Sobre a Criação do Livro Tombo e Registro de Patrimônio Histórico e Artístico, material e imaterial de Corumbá;
- Lei Estadual n.º 3522/2008 - Bens Tombados e proteção do MS (que dispõe sobre a proteção do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural de Mato Grosso do Sul);
- Lei nº 1279/1992 - Cria Zona Especial de Preservação (que Cria a Zona Especial de Preservação Ambiental e Paisagística do Porto Geral do Corumbá, dispõe sobre a proteção dos bens imóveis considerados Patrimônio Histórico Cultural e dá outras providências;
- Lei Ordinária Municipal nº 2205/2011 - Cria Area de Entorno Municipal e mais normas protetivas.

**3.2. Das contratações anteriores:**

Anteriormente, foram realizadas contratações emergenciais de serviços de reparo por meio do Processo Administrativo nº 14.927/2023, Tomada de Preço 15/2023 - Contratação de Empresa para execução de serviços de manutenção e reparo corretivo emergencial, com objetivo de garantir a segurança da estrutura predial do imóvel situado à Rua Dom Aquino, nº 405, Centro, "Casa do Artesão de Corumbá", no Município de Corumbá - MS

Tais contratações tiveram como objetivo principal garantir a segurança da estrutura predial do imóvel, diante da identificação de riscos iminentes à integridade da edificação, bem como garantir a segurança e salubridade para o uso do imóvel. Entre os serviços executados, destacam-se o reparo da cobertura (telhado) e a pintura do imóvel, intervenções consideradas indispensáveis para a preservação e a funcionalidade da edificação até a realização de ações mais abrangentes.

## 4. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE / JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Uma síntese da história da edificação é fundamental para a compreensão de sua relevância histórico-cultural. Construído no final do século XIX, por iniciativa da Intendência Municipal de Corumbá, o prédio originalmente abrigou a Cadeia Pública da cidade, função que exerceu até o ano de 1970, quando foi desativado, permanecendo fechado por aproximadamente cinco anos. À época de sua construção o edifício situava-se em uma área isolada, afastada do núcleo urbano e próxima ao Quartel Militar, sem acesso direto ao rio Paraguai.

Atualmente, o imóvel abriga a Casa do Artesão. Os antigos espaços destinados às celas dos detentos foram adaptados e hoje funcionam como lojas, onde são produzidos e comercializados

Folha 1017

artigos artesanais. A prática do artesanato nesse local consolidou-se ao longo do tempo, tornando-se uma tradição enraizada na cultura local.

A restauração e ampliação do edifício são essenciais para garantir a preservação desse patrimônio, cuja importância está diretamente vinculada à memória histórica de Corumbá. As intervenções visam assegurar a integridade estrutural do bem e promover melhores condições de uso para os artesãos e visitantes, oferecendo um ambiente seguro e adequado. Além disso, a iniciativa busca valorizar o potencial turístico e cultural do local, contribuindo para o fortalecimento da economia criativa no município.

Diante da iniciativa do PAC Cidades Históricas nas políticas de preservação no país, direcionada exclusivamente aos sítios históricos urbanos protegidos pelo Iphan. Cabe destacar que o imóvel, localizado na área de entorno do conjunto histórico, arquitetônico e paisagístico de Corumbá, compõe a Ação 238 do PAC Cidades Históricas, cuja documentação foi submetida à análise e aprovação do IPHAN.

Vale salientar que os projetos foram elaborados conforme as diretrizes e exigências do órgão responsável pela aprovação, assim como a planilha orçamentaria que passou pela revisão sistemática do IPHAN após elaboração pela equipe técnica (Departamento de Ações Estratégicas e Intersetoriais/Coordenação-Geral de Programas e Projetos estratégicos/Coordenação de Projetos e Obras) conforme a Nota técnica nº 6712175 e Parecer Técnico nº 6712150 do Processo Sei Iphan nº: 01450.005547/2024-41.

## 5. DO ALINHAMENTO AOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

O objeto estudado encontra-se alinhado com o Plano de Contratações Anual e demais instrumentos orçamentários.

A contratação reflete o compromisso com os objetivos de longo prazo da Administração, estando prevista no Plano de Contratações Anuais de Obras e Serviços de Engenharia Consolidado de 2025 do Município de Corumbá. Isso assegura a conformidade com as estratégias e orçamentos governamentais estabelecidos.

## 6. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

**6.1. O presente estudo registra os principais requisitos para a contratação, conforme abaixo:**

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

O projeto básico deve apresentar os elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra, que assegure a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento, de modo a possibilitar a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução.

A contratação deverá contemplar a execução da obra com fornecimento de materiais, mão de obra e equipamentos necessários. A contratada deverá obedecer aos componentes descrito nos

projetos técnicos e memoriais fornecidos pela Administração, bem como deverão ser observadas as normas técnicas da ABNT e todas as diretrizes municipais, estaduais e federais pertinentes relativas ao objeto.

*6.1.1 Prazo de entrega/execução*

O prazo de execução contratual será de 12 (doze) meses conforme cronograma físico-financeiro. A vigência contratual deverá ser de pelo menos dois meses a mais do prazo de execução estipulado. O início dos serviços deverá ocorrer em até 10 (dez) dias após a emissão da Ordem de Início.

*6.1.2 Local da entrega*

Rua Dom Aquino Correa, nº 405, Centro, Corumbá – MS.

Coordenadas: 19°00'00.8"S 57°38'48.9"W

*6.1.3 Condições do recebimento*

O objeto do contrato será recebido:

a) provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico;

b) definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;

O objeto do contrato poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando estiver em desacordo com o contrato;

O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança da obra ou serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato;

Os prazos e os métodos para a realização dos recebimentos provisório e definitivo serão definidos no contrato;

Os ensaios, os testes e as demais provas para aferição da boa execução do objeto do contrato exigidos por normas técnicas oficiais correrão por conta do contratado.

*6.1.4 Prazo e forma de garantia*

O recebimento definitivo pela Administração não eximirá o contratado, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, admitida a previsão de prazo de garantia superior no edital e no contrato, da responsabilidade objetiva pela solidez e pela segurança dos materiais e dos serviços executados e pela funcionalidade da construção.

*6.1.5 Prazo para substituição/correção*

Em caso de vício, defeito ou incorreção identificados, a contratada ficará responsável pela reparação, correção, reconstrução ou substituição necessárias e deverá sanar todas as não conformidades apontadas no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis, salvo em casos excepcionais, devidamente justificados e previstos no edital, contados a partir da data de assinatura do Termo de Recebimento Provisório.

1018

Durante esse período, deverá disponibilizar equipe técnica de manutenção, composta por encarregado e profissionais qualificados, sempre que solicitado pela administração.

Findo esse prazo e sanadas todas as pendências, será realizada nova vistoria para emissão do Termo de Recebimento Definitivo da Obra, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais, conforme previsto no Art. 140 da Lei nº 14.133/2021.

*6.1.6 O objeto deverá ser contratado por escopo.*

O prazo de vigência deverá ser suficiente para permitir a entrega integral do objeto e a adoção de todas as providências contratuais necessárias, permanecendo vigente até o pleno cumprimento das obrigações por ambas as partes. Isso inclui a conclusão da obra, o recebimento provisório e definitivo do objeto pela Administração e a finalização das etapas de execução financeira, como a liquidação e o pagamento.

*6.1.7 Índice de reajuste adotado para contratação e indicação do período para o reajustamento*

Será adotado o Índice Nacional de Custo da Construção – INCC/FGV, com reajuste anual e data-base vinculada à data do orçamento a que a proposta se refere.

**6.2. Dos Documentos de Habilitação específicos para a contratação:**

Para a presente contratação deverão ser exigidos os documentos de habilitação específicos para o objeto estudado, conforme abaixo definidos e justificados, apresentados em via original, por cópia autenticada ou por qualquer outro meio expressamente admitido pelo Edital:

*6.2.1 Habilitação Jurídica*

Visa a demonstrar a capacidade de o licitante exercer direitos e assumir obrigações. A documentação a ser apresentada limita-se à comprovação da existência jurídica da pessoa e, quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada.

Devem ser apresentados os seguintes documentos, conforme a natureza jurídica do licitante:

- Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
- Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório da eleição ou designação de seus administradores;
- Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME nº 77, de 18 de março de 2020;
- Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório da eleição ou designação de seus administradores;

- Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no registro da matriz;
- Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro previsto no art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971;
- Representação legal: quando o signatário dos documentos não for sócio, titular ou dirigente da empresa, deverá ser apresentada a competente procuração, acompanhada de documento oficial de identificação com foto do outorgado.

*6.2.2 Qualificação técnico-profissional e técnico-operacional*

- Certidão de registro/quitação da contratada junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, em conformidade com a Lei nº 5.194/66 e a Resolução nº 1.121/2019 do CONFEA;
- Capacidade técnico-profissional: a empresa licitante deverá comprovar que possui no seu quadro permanente, na data prevista para entrega da proposta, profissional de nível superior detentor de atestado(s) de capacidade técnica na execução de obra ou serviço de características semelhantes ao objeto da licitação, por meio de atestado(s) fornecido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, devidamente certificado pelo CREA, em conformidade com o art. 67 da Lei nº 14.133/2021, incluindo obrigatoriamente os serviços planilhados no orçamento base.

Nos termos do §6º do mesmo artigo, os profissionais indicados deverão efetivamente participar da execução do objeto, sendo admitida substituição apenas por profissional com experiência equivalente ou superior, mediante aprovação da Administração.

- Capacidade técnico-operacional: a empresa licitante deverá comprovar sua experiência e capacidade operacional na execução de obra ou serviço de características semelhantes ao objeto da licitação, por meio de atestado(s) fornecido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, cuja contratada seja a licitante, que demonstrem capacidade operacional na execução de serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior.

A exigência de atestados será restrita 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.

Será admitida a exigência de atestados com quantidades mínimas de até 50% (cinquenta por cento) dos quantitativos, vedadas limitações de tempo e de locais específicos relativas aos atestados.

- A licitante deverá apresentar declaração de que possui ou terá disponíveis pessoal técnico, instalações e aparelhamento adequados para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada membro da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;
- A licitante deverá apresentar declaração de que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação.

1019

*6.2.3 Habilitações fiscal, social e trabalhista*

As empresas interessadas na execução da obra deverão apresentar os seguintes documentos de habilitação fiscal, social e trabalhista, todos com prazos de validade em vigor na data da sessão pública:

- Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo à sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- Prova de regularidade com o FGTS, por meio de Certificado de Regularidade do FGTS (CRF), expedido pela Caixa Econômica Federal (www.caixa.gov.br), ou documento equivalente ("Situação de Regularidade do Empregador");
- Prova de regularidade relativa aos Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, mediante Certidão Negativa de Débitos (CND), expedida conjuntamente pelos sites da Receita Federal (www.receita.fazenda.gov.br) e da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (www.pgfn.fazenda.gov.br), conforme Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751/2014;
- Prova de regularidade com a Fazenda Estadual, mediante apresentação de Certidão Negativa de Débitos relativos ao ICMS, expedida pela Secretaria de Fazenda do Estado de Mato Grosso do Sul;
- Prova de regularidade com a Fazenda Municipal, mediante Certidão Negativa de Débitos relativa ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), expedida pela Prefeitura de Corumbá/MS;
- Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho (www.tst.jus.br/certidao), conforme Lei nº 12.440/2011.

*6.2.4 Habilitação econômico-financeira*

Visa demonstrar a aptidão econômica do licitante para cumprir as obrigações decorrentes do futuro contrato, conforme previsto no art. 69 da Lei nº 14.133/2021. A documentação exigida limita-se aos seguintes itens:

- Balanço patrimonial, demonstração do resultado do exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, com assinatura de profissional habilitado da área contábil;
- Certidão negativa de feitos sobre falência, expedida pelo distribuidor da sede do licitante, com validade vigente na data da abertura da licitação;
- Comprovação de liquidez por meio de índices econômicos objetivos, acompanhada de declaração assinada por profissional habilitado da área contábil, conforme exigência de praxe;
- A Administração poderá exigir capital social mínimo ou patrimônio líquido mínimo, equivalente a até 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação, se assim estabelecido no edital, mediante justificativa no processo licitatório.

**6.3. Da sustentabilidade**

A contratada deverá adotar as seguintes práticas na execução do contrato:

*6.3.1 Sustentabilidade na construção civil, conforme o objeto, por meio das seguintes medidas:*

- Utilização preferencial de materiais com menor impacto ambiental;
- Destinação adequada dos resíduos sólidos da construção, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002;
- Redução do consumo de água potável, por meio da reutilização de águas cinzas para limpeza do canteiro de obras;
- Eficiência energética no uso de equipamentos e iluminação temporária do canteiro;
- Implantação de programa de educação ambiental para os trabalhadores da obra.

*6.3.2 Normas e diretrizes aplicáveis:*

- Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos);
- Resolução CONAMA nº 307/2002 (gestão de resíduos da construção civil);
- Decreto nº 10.936/2022 (que regulamenta a PNRS);
- Decreto nº 7.746/2012 (critérios de sustentabilidade nas contratações públicas).

**6.4. Do acesso ao orçamento estimado da contratação:**

Na presente análise o orçamento e documentos que o instruem constam dos autos e deverão ser disponibilizados anexos ao Projeto Básico, não sendo o caso de orçamento sigiloso.

**6.5. Da necessidade de consolidação da demanda para as demais unidades gestoras e/ou Intenção de Registro de Preços-IRP:**

A demanda compreendida atenderá apenas a unidade gestora requisitante e a contratação não requer consolidação.

**6.6. Da aplicação do tratamento diferenciado da LC 123/2006:**

Justifica-se a não utilização do benefício pelas razões abaixo:

Em atendimento ao disposto na Lei Complementar n°- 123/2006, alterada pela Lei Complementar n° 147/2014, bem como às diretrizes da Lei n°- 14.133/2021, será assegurado às Microempresas (ME), Empresas de Pequeno Porte (EPP) e Mícroempreendedores Individuais (MEI) o tratamento jurídico diferenciado, simplificado e favorecido nas contratações públicas relativas ao presente Termo de Referência.

O tratamento diferenciado será aplicado conforme os artigos 42 a 49 da LC n-° 123/2006, obedecendo as seguintes diretrizes:

Regularização Fiscal Tardia

As ME, EPP e MEI não serão impedidas de participar da licitação por apresentarem restrição na comprovação de regularidade fiscal no momento da habilitação.

Será assegurado o prazo de S (cinco) dias úteis, prorrogável por igual período, para que regularizem sua situação fiscal, apresentem documentos faltantes ou elidam restrições, conforme art. 43 da LC n°- 123/2006.

Critério de Desempate - Benefício de Empate Ficto

Em caso de empate entre propostas, será assegurado o critério de desempate previsto no art. 44 e art. 4S da LC n°- 123/2006, admitindo-se que as MEs e EPPs possam:

- reduzir seus preços para superar a melhor oferta; ou
- manter o valor proposto caso se configure empate ficto.

Será observado o limite máximo de 10% acima da melhor proposta (ou S% no caso de pregão). Não aplicação do benefício quando inviável ou prejudicial

O tratamento diferenciado não será aplicado quando:

- a participação ou execução por ME/EPP for tecnicamente inviável;
- houver risco à segurança, qualidade ou continuidade dos serviços;
- o objeto exigir alta complexidade técnica não disponível no mercado local/regional;
- houver prejuízo à economicidade ou competitividade.

A ampla concorrência é a regra geral para a contratação de empresas de engenharia pela administração pública, sendo justificada pelos princípios da isonomia, economicidade e busca pela proposta mais vantajosa. A modalidade de licitação apropriada para isso é a concorrência (ou, em certos casos, o pregão para serviços comuns de engenharia), conforme a Lei n° 14.133/2021.

Justificativas para a Ampla Concorrência

- Princípio da Isonomia: Garante que todas as empresas interessadas e qualificadas tenham a mesma oportunidade de participar do processo seletivo, promovendo a igualdade de condições.
- Busca pela Proposta Mais Vantajosa: A competição entre diversos licitantes tende a gerar melhores condições de preço, qualidade e técnica para a administração pública.
- Eficiência e Economicidade: Um processo competitivo e transparente maximiza o aproveitamento dos recursos públicos e mitiga riscos de corrupção ou contratações direcionadas.
- Previsão Legal: A Lei n° 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações) estabelece a concorrência como a modalidade padrão para a contratação de obras e serviços de engenharia, sejam eles comuns ou especiais, acima de determinados limites de valor.

**6.7. Da participação ou vedação de empresas em consórcio:**

A vedação à participação de empresas reunidas em consórcio fundamenta-se em razões técnicas e de interesse público relacionadas à natureza do objeto e à gestão do contrato, nos termos da legislação aplicável. A contratação trata de obra de engenharia com execução, com múltiplas disciplinas (arquitetura, estrutura, instalações elétricas, hidrossanitárias, SPDA, combate a incêndio, cobertura metálica e demais serviços correlatos) que demandam unidade de comando, coordenação contínua de cronograma físico-financeiro, compatibilização de frentes de trabalho e responsabilidade técnica e contratual centralizada. A participação em consórcio, no caso concreto, tende a elevar o risco de falhas de interface, atrasos decorrentes de divergências entre consorciadas, aumento do custo de coordenação, complexidade na fiscalização e dificuldade de imputação de responsabilidades por não conformidades, retrabalhos e atrasos, com potencial comprometimento do prazo e da qualidade da obra. Além disso, a Administração dispõe de orçamento estimado e condições de mercado que permitem a execução do objeto por empresa individualmente habilitada, não se verificando necessidade de ampliação excepcional de capacidade econômico-financeira por via consorcial para

assegurar a competitividade. Assim, por razões de eficiência, economicidade, mitigação de riscos contratuais, rastreabilidade e responsabilização, conclui-se pela vedação do consórcio, preservada a ampla competitividade e a isonomia entre os licitantes.

**6.8. Da subcontratação da Lei 14.133/21:**

Não será permitido a subcontratação do objeto para outras empresas.

A vedação à subcontratação, prevista no art. 122, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, fundamenta-se na necessidade de garantir a execução direta do objeto contratual pelo contratado, preservando a unicidade de gestão, o cumprimento integral das obrigações estabelecidas, uma linha clara de responsabilidade entre as partes contratantes e a efetiva fiscalização pela administração pública. Tal medida busca assegurar a aderência estrita aos prazos pactuados, a qualidade técnica da execução, bem como a segurança das informações, mitigando riscos decorrentes da atuação de terceiros não previamente habilitados.

Essa restrição é necessária para simplificar a fiscalização administrativa e a gestão de eventuais problemas contratuais, evitando a diluição da responsabilidade, que tende a ocorrer em cenários envolvendo múltiplos agentes (contratada e subcontratadas). Dessa forma, busca-se garantir que o compromisso técnico e gerencial da empresa vencedora da licitação seja integralmente aplicado ao cumprimento do objeto contratual.

**6.9. Da dispensa de parte da documentação de fiscal:**

Para a presente contratação não serão dispensados nenhum dos documentos ordinariamente exigidos.

**6.10. Da garantia da execução do contrato:**

Será exigida a garantia da contratação conforme o art. 98 da Lei nº 14.133/2021, no percentual de até 5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato, autorizada a majoração desse percentual para até 10% (dez por cento), desde que justificada mediante análise da complexidade técnica e dos riscos envolvidos.

A garantia deverá ser escolhida conforme uma das modalidades previstas no art. 96 da NLL, devendo a seleção recair sobre uma das seguintes opções: caução; seguro-garantia; ou fiança bancária.

No caso de opção pelo seguro-garantia, a parte adjudicatária deverá apresentá-lo, no máximo, até a data de assinatura do contrato.

A garantia, nas modalidades caução e fiança bancária, deverá ser prestada em até 10 (dez) dias úteis após a assinatura do contrato.

Deverá ser utilizada o percentual de 5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato, em conformidade com o artigo mencionado acima. Justifica-se para a restauração da Casa do Artesão em Corumbá, devido a dois fatores cruciais:

1- Inestimável Valor Histórico-Cultural:

1021

o imóvel é um patrimônio histórico que abriga e impulsiona a economia criativa local. Sua paralisação não causaria apenas prejuízos financeiros, mas também uma irreparável degradação do bem cultural e um impacto social direto na comunidade de artesãos e no turismo local.

2- Mitigação de Prejuízos em Caso de Paralisação:
Uma garantia de 5% oferece maior proteção contra os vastos danos decorrentes de uma eventual interrupção. Isso inclui a degradação acelerada da estrutura histórica (exigindo mais gastos com reparos), custos de segurança e manutenção prolongados, perda de oportunidades econômicas e sociais, além de evitar a obsolescência de projetos e litígios.

Portanto, é uma medida prudente e essencial para assegurar a continuidade, a conclusão bem-sucedida e a qualidade de uma obra de alta relevância, protegendo o patrimônio público, o erário e os interesses da sociedade contra os vastos prejuízos, incluindo a deterioração do bem, que adviriam da paralisação de obras.

**6.11. Da Vistoria**

A avaliação prévia do local de execução dos serviços é recomendável para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda à sexta-feira, das 7:30 horas às 13:30 horas.

Deverão ser disponibilizados data e horário diferentes aos interessados em realizar a vistoria prévia.

Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

A realização da vistoria prévia não se consubstancia em condição para a participação na licitação, ficando, contudo, as licitantes cientes de que após apresentação das propostas não serão admitidas, em hipótese alguma, alegações posteriores no sentido da inviabilidade de cumprir com as obrigações, face ao desconhecimento dos serviços e de dificuldades técnicas não previstas.

Caso o licitante opte por não realizar a vistoria, deverá prestar declaração formal assinada pelo representante legal ou pelo responsável técnico acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo o contratado assumir os ônus dos serviços decorrentes.

## 7. DA ESTIMATIVA DA QUANTIDADE E DA ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA E PARA A CONTRATAÇÃO

Deve ser garantida a viabilidade técnica do empreendimento, possibilitar a estimativa fundamentada dos custos, bem como a definição dos métodos executivos e do prazo de execução.

A contratação de empresa especializada para a execução das obras deverá seguir os critérios estabelecidos nos Projeto (básico, executivo, complementares e demais documentação técnica) já elaborados e **aprovados pelo Instituto do Patrimônio Artístico Nacional – IPHAN**. As dimensões e quantitativos servirão de base para a elaboração da planilha orçamentária detalhada e para a formação do preço de referência da licitação, garantindo a completude e a exatidão dos itens a serem contratados. Os custos previstos no orçamento para a contratação da execução das obras são elaborados a partir das quantidades de serviços e insumos definidas nos projetos, e precificada com base em referências de mercado e tabelas oficiais (Corumbá Civil, SINAPI e outros, conforme a necessidade).

Neste contexto, apresenta-se a seguir uma estimativa de preço dos macrosserviços envolvidos.

| ITEM | DESCRIÇÃO | VALOR |
|---|---|---|
| 1 | ADMINISTRAÇÃO LOCAL | **R$ 819.959,63** |
| 2 | MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO | **R$ 5.797,95** |
| 3 | CANTEIRO DE OBRAS | **R$ 158.617,84** |
| 4 | SERVIÇOS PRELIMINARES | **R$ 76.015,10** |
| 5 | DEMOLIÇÕES E RETIRADAS | **R$ 108.487,53** |
| 6 | ESTRUTURAS | **R$ 833.235,41** |
| 7 | COBERTURA | **R$ 142.610,69** |
| 8 | VEDAÇÕES | **R$ 119.380,91** |
| 9 | INSTALAÇÕES | **R$ 780.158,02** |
| 10 | ESQUADRIAS | **R$ 405.534,12** |
| 11 | REVESTIMENTO PAREDE E TETO | **R$ 256.105,97** |
| 12 | REVESTIMENTO PISO | **R$ 479.253,82** |
| 13 | PINTURA | **R$ 102.318,55** |
| 14 | LOUÇAS E METAIS | **R$ 173.927,22** |
| 15 | PAISAGISMO | **R$ 83.583,54** |
| 16 | CLIMATIZAÇÃO | **R$ 46.373,60** |
| 17 | SERVIÇOS COMPLEMENTARES | **R$ 105.553,33** |
| 18 | COMUNICAÇÃO VISUAL | **R$ 14.624,52** |
| 19 | LIMPEZA | **R$ 14.658,88** |

Os valores estimados para execução dos serviços são referentes as seguintes áreas de intervenção:

| ITEM | DESCRIÇÃO | ÁREA (M²) |
|---|---|---|
| 1 | ÁREA TOTAL DO TERRENO = A | **4.507,58** |
| 2 | ÁREA CONSTRUÍDA = B | **897,48** |
| 3 | ÁREA COBERTA = C | **421,75** |

| | | |
|---|---|---|
| 4 | ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA = (B+C) | **1.319,23** |
| 5 | ÁREA TOTAL DESCOBERTA = (A-(B+C)) | **3.231,62** |
| 6 | ÁREA DESCOBERTA PERMEÁVEL = D | **1.047,90** |
| 7 | ÁREA DESCOBERTA NÃO PERMEÁVEL = E | **2.183,72** |

As especificações técnicas referentes aos materiais, métodos construtivos e sistemas a serem utilizados na execução da obra são detalhados nos memoriais descritivos que integram o Projeto Executivo. A documentação contém informações compatíveis com as normas técnicas e a legislação vigente, de modo a garantir a adequada compreensão e viabilidade de execução pela contratada.

Todos os documentos que compõem os projetos executivos estão assinados pelos respectivos responsáveis técnicos legalmente habilitados, acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) e/ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRTs), assegurando a legitimidade e a conformidade das informações apresentadas.

## 8. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

### 8.1. Do levantamento das soluções existentes no mercado

A proposta de intervenção arquitetônica para a restauração e ampliação da Casa do Artesão tem como objetivo melhorar a funcionalidade e a estrutura da edificação, preservando suas características arquitetônicas originais, dada sua relevância histórica e cultural.

A escolha de materiais adequados desempenha um papel fundamental nesse processo. Um exemplo notável é o uso do aço Corten, que passa por um processo de oxidação controlada sem comprometer sua resistência. A "ferrugem" formada cria uma camada de óxido que atua como uma barreira protetora, impedindo que a corrosão se espalhe para as camadas internas do material. Esse fenômeno natural, conhecido como pátina, ocorre gradualmente ao longo do tempo com a exposição ao ar e à umidade.

A pátina que se desenvolve na superfície do aço Corten impede a penetração de agentes corrosivos, como água e oxigênio, garantindo que a deterioração permaneça superficial e proteja as camadas internas do material. Além de sua funcionalidade estrutural, a aparência envelhecida do aço Corten confere um charme estético amplamente apreciado em projetos arquitetônicos, de design de interiores e em diversas composições que buscam um estilo rústico ou industrial.

No contexto da restauração de um imóvel histórico, é essencial utilizar materiais que reproduzam, de forma fiel, os aspectos estéticos da arquitetura original. Além disso, o projetista deve analisar as soluções disponíveis no mercado para identificar a alternativa mais apropriada sob os critérios técnicos, econômicos e executivos, sem comprometer a autenticidade histórica da edificação. Para isso, as soluções adotadas devem atender aos seguintes requisitos:

Facilidade de execução;

- Disponibilidade de materiais e mão de obra na região;
- Compatibilidade com o orçamento estimado;

- Conformidade com as normas técnicas da ABNT;
- Durabilidade, segurança e manutenção simplificada.

**8.2. Da Contratação**

Levando-se em conta as características do objeto a ser contratado, entende-se que a melhor modalidade para a contratação é a execução indireta, justificada pela necessidade de garantir a adequada execução dos serviços, que demandam mão de obra qualificada, equipamentos específicos e conhecimento técnico especializado, os quais não estão disponíveis na estrutura atual da Administração Pública.

A opção pela execução indireta assegura maior eficiência na gestão do contrato, contribui para o cumprimento dos prazos, melhora o controle de qualidade e possibilita a responsabilização direta da empresa contratada por eventuais falhas, reduzindo riscos à Administração.

*8.2.1 Da modalidade de licitação*

A escolha da modalidade "Concorrência" justifica-se não apenas pela ampla publicidade assegurada ao processo de contratação da empresa executora dos serviços, mas também pela possibilidade de verificar previamente se as empresas interessadas atendem aos requisitos mínimos de qualificação exigidos para a execução do objeto licitado, conforme estabelece a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

A Concorrência é uma modalidade de licitação definida no art. 28, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, sendo indicada para a contratação de bens e serviços especiais, bem como de obras e serviços comuns de engenharia. Nessa modalidade, a disputa é aberta a quaisquer interessados, desde que comprovem o atendimento aos critérios de qualificação exigidos no edital.

A nova Lei de Licitações, em seu art. 29, determina que a concorrência observe o rito procedimental comum, composto pelas seguintes fases: preparatória; divulgação do edital; apresentação de propostas e lances, quando cabíveis; julgamento; habilitação; recursos; e homologação.

Nos termos da orientação técnica OT-IBR 002/2009, do Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas – IBRAOP, considera-se obra de engenharia "a ação de construir, reformar, fabricar, recuperar ou ampliar um bem, na qual seja necessária a utilização de conhecimentos técnicos específicos envolvendo a participação de profissionais habilitados" (IBRAOP, 2009).

Conforme se observa, o objeto da presente contratação configura-se como obra de engenharia, pois sua execução implicará alterações relevantes no espaço urbano. Diante dessa natureza e do vulto do investimento envolvido, a modalidade de licitação mais adequada é a Concorrência, preferencialmente em sua forma eletrônica, conforme previsto no art. 17, §2º, da Lei nº 14.133/2021, que prioriza a realização das licitações por meio digital.

*8.2.2 Do critério de julgamento*

Nos termos do art. 6º, inciso XXXVIII, da Lei nº 14.133/21, a modalidade Concorrência, na forma eletrônica, voltada à contratação de bens e serviços especiais, bem como de obras e serviços comuns e especiais de engenharia, poderá adotar como critérios de julgamento os seguintes:

a) menor preço;
b) melhor técnica ou conteúdo artístico;
c) técnica e preço;
d) maior retorno econômico;
e) maior desconto.

Diante das possibilidades previstas na legislação de licitações e considerando todo o ciclo de vida contratual, bem como a necessidade de selecionar a proposta mais vantajosa à Administração Pública, adota-se como critério de julgamento o menor preço.

A escolha do tipo "Menor Preço" se justifica por ser a alternativa que proporciona maior vantagem à Administração, incentivando a competição entre os licitantes e possibilitando que a proposta vencedora seja, de fato, a de menor valor, dentro dos parâmetros técnicos e qualitativos estabelecidos no edital, o que resulta em economia para o erário.

*8.2.3 Do Regime*

A empreitada por preço unitário (EPU) consiste na contratação da execução da obra ou do serviço por preço certo de unidades determinadas. Disso decorre que é o regime mais indicado para obras e serviços de engenharia cujos quantitativos tenham elevada imprecisão intrínseca no seu levantamento, ou possuam maior probabilidade de serem alterados ao longo da execução do contrato, como no caso de reformas de edifícios ou obras com expressiva movimentação de terra, já que mesmo que os quantitativos executados difiram do previsto, a Administração pagará pelos que foram efetivamente executados.

Dito de outra forma, na EPU são contratados apenas os preços unitários, sendo os quantitativos meramente referenciais que deverão ser futuramente aferidos e pagos de acordo com as medições do fiscal do contrato.

Dessa forma, em relação à EPG e aos outros regimes com medição por preço global, a EPU retira parcela significativa do risco atribuído ao contratado para a execução dos serviços, uma vez que o contratado tem a garantia de que o volume dos serviços medidos em campo corresponderá aos pagamentos, enquanto na medição por preço global não há, necessariamente, o levantamento do quantitativo, mas apenas a verificação da conclusão da etapa necessária à medição.

De acordo com o Acórdão 1977/2013 – Plenário, a indicação do regime EPU é indicada para os seguintes objetos:

- Contratação de serviços de gerenciamento e supervisão de obras;

Obras executadas "abaixo da terra" ou que apresentam incertezas intrínsecas nas estimativas de quantitativos, a exemplo de:

- Execução de fundações, serviços de terraplanagem, desmontes de rocha etc.;
- Implantação, pavimentação, duplicação e restauração de rodovias;
- Canais, barragens, adutoras, perímetros de irrigação, obras de saneamento;
- Infraestrutura urbana;
- Obras portuárias, dragagem e derrocamento;
- **Reforma de edificações;**

- Poço artesiano.

Diante disso, cabe destacar que o objeto da contratação **Restauração e Ampliação da Casa do Artesão, situada na Rua Dom Aquino, nº 405, Centro, Corumbá-MS** pode adotar o regime EPU.

### 8.3. Da Solução escolhida

A modalidade de licitação escolhida de concorrência, com o critério de julgamento do tipo "Menor Preço" e o regime de execução "Empreitada por Preço Unitário". A decisão pela indivisibilidade do objeto foi tomada, uma vez que o projeto contempla elementos técnicos que demandam uma execução integrada e contínua, de forma a garantir a qualidade, o controle e a eficiência da obra. A fragmentação do objeto não é viável, uma vez que comprometeria a coordenação e o acompanhamento da obra, além de dificultar a atribuição de responsabilidades em caso de problemas.

Portanto, a escolha da modalidade de concorrência, com o critério de menor preço e o regime de empreitada por preço unitário, configura-se como a solução mais eficiente e adequada às necessidades do projeto, buscando otimizar a execução e o controle da obra em sua totalidade.

## 9. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

9.1. Para a obtenção do valor previamente estimado em processo licitatório, utiliza-se dos parâmetros definidos em lei, conforme abaixo:

- Dados de pesquisa publicada em tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo Federal (considerando tratar-se de obra/serviço de engenharia, a estimativa de custos será elaborada com base em tabelas referenciais, como SICRO para infraestrutura de transportes e SINAPI para demais obras, conforme a natureza e especificidades dos serviços);
- Pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, por meio de ofício ou e-mail.

A estimativa do valor da contratação deve ser acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte e deverá ser compatível com os quantitativos levantados no projeto básico e com os preços do SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, que é a principal tabela utilizada no orçamento de obras em geral, de acordo com o último boletim de referência publicado, mantida pela Caixa Econômica Federal e pelo IBGE, que informa os custos e índices da Construção Civil no Brasil.

Na falta de composição no boletim de referência SINAPI, deve-se apresentar a composição unitária do serviço, contendo as justificativas técnicas para as composições adotadas, com elementos suficientes que permitam o controle da motivação dos atos que fundamentaram os valores adotados (por exemplo, memória de cálculo dos coeficientes de utilização de insumos), bem como a identificação do responsável pela elaboração. O Tribunal de Contas da União recomenda adotar a composição de outros sistemas referenciais de preços, desde que mantidos os coeficientes de consumo para cada serviço, utilizando-se o custo dos insumos obtidos no SINAPI. Nos casos em que

1024

este não contemple os insumos necessários, deve-se realizar pesquisa direta com, no mínimo, três fornecedores, mediante solicitação formal da cotação, desde que não tenham sido obtidos orçamentos com mais de seis meses de antecedência da divulgação do edital.

Os custos de execução, apresentados em planilha orçamentária, serão elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, que resultará no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação, que deverá compor a documentação do Projeto Básico.

9.2. A partir do quantitativo analisado, em atendimento à unidade requisitante, e dos parâmetros obtidos por meio das pesquisas de preços realizadas neste estudo — as quais buscaram refletir o valor mais próximo possível do praticado no mercado —, o valor estimado da contratação é de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).

## 10. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta para a restauração e ampliação da Casa do Artesão visa garantir a preservação do patrimônio histórico, melhorando sua funcionalidade e estrutura. Para isso, serão adotadas medidas que assegurem a adequação do edifício às exigências técnicas, legais e ambientais, proporcionando um espaço mais seguro e acessível para artesãos e visitantes.

A intervenção arquitetônica contemplará a restauração de elementos históricos, o reforço estrutural da edificação e a adaptação dos espaços internos para atender às necessidades atuais. Além disso, serão implementadas melhorias na acessibilidade, na eficiência energética e na gestão de resíduos, seguindo as diretrizes estabelecidas pelos órgãos reguladores.

A escolha dos materiais e métodos construtivos foi feita com base em critérios técnicos e econômicos, garantindo a durabilidade das soluções e a compatibilidade com a estética original do prédio. O planejamento das etapas será realizado de forma a minimizar impactos ambientais e sociais, promovendo um processo eficiente e sustentável.

A fiscalização da obra será realizada por equipe técnica especializada, garantindo o cumprimento das especificações e exigências do contrato.

## 11. DAS JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A contratação do objeto não será parcelada por item, considerando a viabilidade da divisão do objeto da contratação, tendo como julgamento o critério de "menor preço por global", em relação aos prejuízos a serem causados ao conjunto e a perda de economia de escala, além do melhor aproveitamento dos recursos disponíveis, inclusive à facilitação do plano de fiscalização.

O parcelamento da solução não é recomendável, do ponto de vista da eficiência técnica, considerando que o gerenciamento da obra permanecerá sobre a gestão de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica.

Para execução de obras e serviços de engenharia não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, que em sua grande maioria são interdependentes, visto que o atraso em uma etapa

construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediários e da entrega da obra.

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

## 12. DO DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS

O objeto da contratação em estudo, nos termos propostos e justificados no presente relatório, apresenta maior economicidade e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

A empresa contratada deverá atender a todos os requisitos estabelecidos no Edital de Licitação e no Projeto Executivo.

A contratação deverá gerar resultados positivos, com a adoção das melhores práticas na execução dos serviços, conforme previsto no Projeto Executivo, mantendo-se o padrão de qualidade e visando proporcionar ganhos relevantes em termos de economicidade, eficácia e eficiência na utilização dos recursos públicos.

Espera-se que, com a execução contratual, haja aproveitamento otimizado dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, promovendo a racionalização de custos, a redução de desperdícios e o aumento da produtividade administrativa.

Após a análise e o parecer favorável do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN referente à Ação nº 238 do PAC Cidades Históricas, o próximo passo consiste no planejamento da realização do certame licitatório para a contratação da empresa responsável pela execução da obra.

## 13. DAS PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL OU ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO DA ADMINISTRAÇÃO

A operacionalização da contratação do objeto estudado requer providências no ambiente do órgão, conforme mencionado abaixo:

- Elaboração do Projeto Executivo, contendo o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra ou o serviço, ou o complexo de obras ou de serviços objeto da licitação, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegure a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental

1025

do empreendimento e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução;

- Envio do Projeto Executivo para análise e aprovação ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN
- Elaboração do Termo de Referência, contendo todos os elementos necessários para a contratação de bens e serviços (inciso XXIII do art. 6 da Lei 14.133/21);
- Elaboração do Edital de Licitação;
- Para o processamento da Concorrência e execução do contrato caberá a CONTRATANTE:
  a) Fornecer as informações técnicas, por meio do Projeto Executivo e seus anexos acerca da execução do objeto.
  b) b) Quanto a realização do contrato, exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONTRATADA, de acordo com as cláusulas contratuais e nos termos da proposta apresentada.
  c) c) Deverá a CONTRATANTE acompanhar e fiscalizar os serviços, por servidor ou comissão especialmente designada.
  d) d) Constatadas irregularidades deverão notificar a CONTRATADA por escrito acerca das eventuais ocorrências. No processo licitatório deverá a licitante observar as regras estabelecidas pela Lei n,14.133 de 2021 acerca da participação no procedimento, as diretrizes quanto a execução de obras e serviços de engenharia, bem como obedecer às normas correlatas relacionadas ao objeto da contratação.
- Nos termos do art. 18, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, constitui requisito essencial para a contratação a adoção, pela Administração, de providências voltadas à capacitação de servidores designados para atuar como fiscais e gestores do contrato. Considerando a complexidade e a especificidade técnica das obras públicas, é imprescindível que esses servidores estejam devidamente preparados para exercer com eficiência e segurança as atribuições de acompanhamento, fiscalização e gestão contratual, contribuindo para a boa execução do objeto e mitigação de riscos. A capacitação prévia é, portanto, condição indispensável para a formalização do contrato e para assegurar o cumprimento das obrigações legais e contratuais.

## 14. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

De acordo com a solução adotada não há contratação que guardem relação/afinidade/dependência com o objeto da contratação. Sejam elas já realizadas ou em contratações futuras.

Sobre os projetos de arquitetura e complementares:

Em atendimento à solicitação de revisão do projeto da estrutura para o reservatório, indicada na 1ª Nota Técnica (SEI nº 6550965), foi acrescido o item de custo referente à contratação de engenheiro civil de obra, que realizará a revisão técnica in loco, assegurando a adequada verificação e acompanhamento da execução.

Conforme observação constante na Nota Técnica nº 6712175 2ª Análise do Processo Sei Iphan n°: 01450.005547/2024-41, a contratação interdependente se faz necessária para adequação da estrutura metálica de suporte do reservatório que atenderá a Associação Amor Peixe.

## 15. DA DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS

Para a presente contratação, foram identificados potenciais impactos ambientais, incluindo a necessidade de observância a requisitos de baixo consumo de energia. Nesse contexto, o procedimento para contratações públicas deve sempre buscar o melhor para o interesse coletivo, indo além da simples comparação de menores preços. A análise dos benefícios do processo exige a avaliação criteriosa dos impactos positivos e negativos da aquisição, especialmente no que se refere à sustentabilidade, ao uso eficiente dos recursos públicos, à conservação ambiental e ao cumprimento das normas legais. Assim, são necessárias a adoção de medidas mitigadoras e a implementação de ações específicas quanto a:

a) à observância de normas e critérios de sustentabilidade;

b) ao uso criterioso dos recursos públicos;

c) à conservação e à gestão responsável de recursos naturais;

d) ao uso de agregados reciclados, sempre que houver disponibilidade no mercado;

e) à remoção adequada dos resíduos, conforme as normas de Controle de Transporte de Resíduos;

f) à observância das normas de qualidade e certificação nacionais e públicas, como as do INMETRO e da ABNT.

O art. 45 da Lei nº 14.133/21 determina que as obras e serviços de engenharia deverão respeitar, especialmente, as normas relativas à disposição final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos gerados, à mitigação mediante condicionantes e à compensação ambiental, à utilização de produtos, equipamentos e serviços que comprovadamente favoreçam a redução do consumo de energia e de recursos naturais, à avaliação de impacto de vizinhança, e à proteção do patrimônio histórico, cultural, arqueológico e imaterial, inclusive por meio da avaliação de impactos diretos ou indiretos causados pela obra contratada.

Nesse mesmo sentido, a Resolução CONAMA nº 307/2002 define resíduos da construção civil como aqueles provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras, além dos resultantes da preparação e escavação de terrenos. Incluem-se, entre outros: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações e fiação elétrica, comumente chamados de entulho, caliça ou metralha.

Com base nesse entendimento normativo, a contratação pretendida por meio desta Concorrência Eletrônica caracteriza-se como obra de engenharia, cuja execução implicará diretamente na geração de resíduos da construção civil. Assim, caberá à futura contratada adotar medidas que minimizem a produção de resíduos e garantir a destinação adequada àqueles de produção inevitável, com vistas à mitigação de possíveis danos ambientais.

Dessa forma, durante a execução da obra, tanto a CONTRATANTE quanto a CONTRATADA deverão observar rigorosamente as normas de proteção ambiental, cabendo à primeira a fiscalização quanto ao estrito cumprimento da legislação, e à segunda o respeito às normas legais na condução da obra.

### 15.1 Logística

A logística da obra deverá ser cuidadosamente planejada e executada de forma a garantir o pleno cumprimento das etapas previstas no cronograma físico-financeiro, devendo este ser seguido com rigor técnico e administrativo. Considerando-se tratar de um edifício de valor histórico e arquitetônico, todas as operações logísticas – incluindo transporte, armazenamento de materiais, acesso de trabalhadores, instalação do canteiro e movimentação de equipamentos – deverão ser organizadas de forma a minimizar impactos à estrutura existente e ao entorno.

A entrega de insumos e a mobilização de recursos humanos deverão obedecer a prazos e sequências preestabelecidos, respeitando as fases da obra e garantindo a fluidez das atividades. Alterações não programadas na logística poderão comprometer o andamento dos serviços e a integridade do bem tombado, sendo, portanto, inaceitáveis sem a devida justificativa técnica e aprovação formal por parte da fiscalização.

É imprescindível que a logística contemple medidas de proteção e segurança patrimonial, controle de acesso e sinalização adequada, assegurando tanto a preservação do imóvel quanto a segurança dos trabalhadores e da comunidade.

O fechamento das áreas em intervenção será feito com tapumes modulares móveis, compostos por painéis de chapas metálicas galvanizadas, com altura mínima de 2,20 m em relação ao nível do terreno. Esses tapumes deverão garantir a proteção da área em obras, a segurança dos pedestres e a mitigação de impactos visuais no entorno.

## 16. DO GERENCIAMENTO DE RISCOS

O presente levantamento identificou os riscos abaixo relacionados, cujas ações mitigadoras sugeridas, se de atribuição dos fiscais, devem ser incorporadas às previstas no plano básico de fiscalização, que será transcrito no item seguinte.

| RISCOS IDENTIFICADOS | MEDIDAS MITIGADORAS |
|---|---|
| Execução em desacordo com o projeto ou termo de referência | Realizar vistorias regulares, comparar o executado com o previsto em projeto e elaborar relatório fotográfico. |

| | |
|---|---|
| Execução de serviços dos projetos revisados antes das aprovações pelos órgãos competentes | Monitorar os prazos conforme o cronograma acordado e exigir justificativas formais para quaisquer intercorrências. |
| Atrasos no cronograma físico-financeiro | Monitorar os prazos conforme o cronograma acordado e exigir justificativas formais para quaisquer intercorrências. |
| Não conformidade nos materiais utilizados | Exigir notas fiscais e certificados de qualidade; realizar testes técnicos ou solicitar ensaios laboratoriais. |
| Ausência de ART ou RRT dos responsáveis técnicos | Conferir, exigir e arquivar as Anotações de Responsabilidade Técnica antes do início das atividades. |
| Equipe executora diferente da prevista no contrato | Solicitar a lista nominal da equipe, conferindo com a proposta e exigindo substituições formais, se necessário. |
| Falta de medidas de segurança no canteiro de obras | Verificar uso de EPIs, sinalização e medidas de proteção; registrar em relatório de fiscalização e comunicar. |

### 16.1. Do Plano Básico de Fiscalização

A equipe de fiscalização designada deverá, obrigatoriamente, atender ao Plano Básico de Fiscalização, conforme disposto no Decreto Municipal nº 2.912, de 30 de janeiro de 2023, publicado na imprensa oficial e no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal.

### 16.2. Da Matriz de Riscos

Para o objeto estudado, e conforme os riscos relativos ao objeto identificados na tabela acima, sugerimos a formalização da matriz de riscos, com divisão das responsabilidades entre as partes, conforme os apontamentos abaixo relacionados:

| FASE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO | | | |
|---|---|---|---|
| **RISCO IDENTIFICADO** | **DANO** | **MEDIDAS MITIGADORAS** | **RESPONSÁVEIS** |
| Inconsistências ou lacunas técnicas no projeto executivo contratado | Prejuízos de natureza física e financeira no cumprimento das etapas previstas no objeto contratado. | Realizar análise técnica prévia e visitas in loco para validação das condições reais. | CONTRATANTE |
| Problemas nos comandos do Edital | Possível impugnação parcial ou total do Edital, ocasionando atrasos nas etapas subsequentes. | Revisar o Edital e elaborar erratas, acréscimos ou supressões necessárias. | CONTRATANTE |

| FASE DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR | | | |
|---|---|---|---|
| **RISCO IDENTIFICADO** | **DANO** | **MEDIDAS MITIGADORAS** | **RESPONSÁVEIS** |
| Contratação de empresa que não possua capacidade técnica para executar a obra | Atrasos na execução do objeto e prejuízo na qualidade dos serviços prestados. | Avaliar a capacidade técnica e operacional da empresa, por meio de atestados e verificação da capacidade econômico-financeira. | CONTRATANTE |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Subcontratação do objeto | Perda de controle sobre a execução do objeto, redução na qualidade do serviço, inadimplemento de obrigações trabalhistas e incompatibilidade técnica ou documental. | *Incluir no edital e no* contrato cláusulas que proíbam a subcontratação total ou parcial do objeto por parte da CONTRATADA, exceto em situações previamente justificadas. | CONTRATANTE |
| Interferências com concessionárias de serviços públicos | Interrupções na prestação dos serviços públicos, atrasos no cronograma e aumento dos custos do objeto. | Realizar levantamento prévio considerando possíveis interferências das redes de serviços públicos, além de contato antecipado com a concessionária responsável. | CONTRATANTE E CONTRATADA |

| FASE DE GESTÃO DO CONTRATO | | | |
|---|---|---|---|
| **RISCO IDENTIFICADO** | **DANO** | **MEDIDAS MITIGADORAS** | **RESPONSÁVEIS** |
| Inadequação da expertise técnica da empresa contratada para o desenvolvimento do projeto de estrutura metálica. | Atrasos na execução do objeto e prejuízo na qualidade dos serviços prestados. | Avaliar a capacidade técnica e operacional da empresa, por meio de atestados e verificação da capacidade econômico-financeira. | CONTRATANTE |
| Roubos ou furtos na obra | Prejuízos gerados pela falta de segurança no canteiro, ocasionando aumento dos custos para a CONTRATANTE e prorrogação do prazo de conclusão da obra. | A CONTRATADA deverá contratar segurança privada para o canteiro de obras, garantindo a presença de vigia noturno em dias úteis e vigilância integral durante fins de semana e feriados. | CONTRATADA |
| Atraso no repasse dos recursos decorrentes de convênio com outros entes públicos | O atraso no pagamento poderá comprometer o cronograma físico-financeiro da obra, impactando diretamente a continuidade dos serviços e a adequada alocação de recursos por parte da CONTRATADA. | Prever, contratualmente, um cronograma financeiro compatível com o fluxo de repasses, incluir cláusula de suspensão de prazos em caso de inadimplemento e estabelecer canal formal de comunicação com o ente repassador para acompanhamento contínuo da liberação dos recursos. | CONTRATANTE |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ações de Meio Ambiente | Impactos ambientais não mitigados durante a execução da obra. | Exigir o cumprimento integral do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) e das condicionantes ambientais; realizar fiscalização ativa e manter registro fotográfico. | CONTRATANTE E CONTRATADA |
| Interrupções climáticas (chuvas intensas). | Atrasos na execução do objeto contratado. | Incluir cláusula contratual de reprogramação do cronograma em caso de eventos climáticos severos. | CONTRATANTE |
| Ocorrências de eventos por força maior ou caso fortuito | Impossibilidade de continuidade da execução da obra, causada por eventos imprevisíveis, inevitáveis ou incontroláveis. | Prever cláusula contratual específica para força maior e caso fortuito, com regras claras para suspensão e retomada da obra. | CONTRATANTE |
| Danos a terceiros | Prejuízos físicos, materiais ou financeiros causados a terceiros pela CONTRATADA. | Incluir no Edital e no Contrato cláusula que responsabilize a CONTRATADA pelos danos causados a terceiros, obrigando-a a tomar as providências cabíveis. | CONTRATADA |
| Não aplicação de sanções à contratada pela Administração | Prejuízo ao Erário e perpetuação de empresa inadequada no mercado. | Realizar notificações formais à CONTRATADA, detalhando as falhas contratuais e exigindo correções imediatas. | CONTRATANTE |
| Atraso na execução da revisão e compatibilização de projetos complementares | Prorrogação de prazos, ociosidades de recursos, desgaste institucional e político, aplicações de sanções | Clareza e detalhamento no edital do contrato, estabelecendo prazos claros e exequíveis para as etapas de entrega das revisões dos projetos; incluir sanções específicas para descumprimento dos prazos; Havendo a omissão ou recusa da CONTRATADA no atendimento de apontamentos da Fiscalização, a CONTRATANTE acionará sua Equipe Jurídica para adoção das medidas cabíveis; | CONTRATADA e FISCALIZAÇÃO |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Exigir da CONTRATADA a apresentação de planos de contingência para eventuais atrasos ou problemas na elaboração dos projetos. | |
| Atraso na aprovação dos projetos revisados pelos órgãos competentes | Prorrogação de prazos, ociosidades de recursos, desgaste institucional e político, aplicações de sanções | Atenção aos prazos estabelecidos em contrato com a máxima celeridade possível na análise dos projetos. | FISCALIZAÇÃO |
| Ocorrência de falhas executivas | Prejuízos de natureza física e financeira durante a execução das etapas previstas no objeto contratado. | Utilizar mão de obra qualificada, evitando interpretações equivocadas dos projetos arquitetônico e complementares, bem como falhas decorrentes do descumprimento das especificações e da sequência executiva por parte da CONTRATADA. | CONTRATADA |
| Ocorrência de vícios construtivos | Transtornos e/ou prejuízos materiais à CONTRATANTE, devido a anomalias ou patologias que comprometam o desempenho do objeto ou o tornem inadequado à sua finalidade. | Caso sejam identificadas anomalias que comprometam o desempenho do objeto, a CONTRATANTE deverá notificar a CONTRATADA. Persistindo a omissão ou recusa da CONTRATADA, a CONTRATANTE acionará sua Equipe Jurídica para adoção das medidas cabíveis. | CONTRATADA |
| Identificação de patologias ocultas ou falhas estruturais não previstas devido à antiguidade do imóvel | Interrupção ou reprogramação dos serviços, aumento dos custos com materiais e mão de obra especializada, possível necessidade de readequação do projeto. | Previsão contratual de margem de flexibilidade técnica e orçamentária; acompanhamento de equipe técnica especializada em restauro e engenharia diagnóstica; comunicação imediata à fiscalização para avaliação e deliberação conjunta. | CONTRATADA e FISCALIZAÇÃO |
| Achado arqueológico durante escavação na obra | Paralisação parcial ou total das atividades no local até análise técnica, risco de sanções por descumprimento de legislação de proteção ao patrimônio arqueológico. | Interrupção imediata da intervenção na área afetada, comunicação ao IPHAN e demais órgãos competentes, aguardo de orientação para prosseguimento. Previsão contratual de possível reprogramação de cronograma nessas hipóteses. | CONTRATADA e FISCALIZAÇÃO, com acionamento do IPHAN |

## 17. DA DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Devido à necessidade do objeto pretendido neste estudo e após análise das informações apresentadas pela unidade demandante, consideramos **VIÁVEL** a contratação, seguindo as orientações técnicas contidas neste estudo.

## 18. DA EQUIPE TÉCNICA

O Estudo Técnico foi elaborado pela equipe responsável pelo planejamento da contratação, composta pelos seguintes servidores:

Corumbá/MS, 19 de fevereiro de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
ALBEMARLE PAESANO LINS
Data: 24/02/2026 11:26:50-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

LESLIE KELY SCALAS GALVARRO FERREIRA:00555759199 Assinado de forma digital por LESLIE KELY SCALAS GALVARRO FERREIRA:00555759199

**Albemarle Paesano Lins Barros da Costa**
Gerente de Patrimônio Histórico
Portaria nº 3, de 7 de janeiro de 2025

**Leslie Kely S. G. Ferreira**
Gerente Administrativa e Financeira
Portaria "P" 2 janeiro de 2025

gov.br Documento assinado digitalmente
GUILHERME LUIZ DE SOUZA FOGACA
Data: 24/02/2026 11:51:30-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

**Guilherme Luiz de Souza Fogaça**
Engº Civil - CREA/MS 61900
Matrícula nº 14080

## 19. DA CIÊNCIA DA AUTORIDADE COMPETENTE

Recebido o presente estudo, verifico que está em conformidade com as necessidades técnicas, operacionais e estratégicas do órgão. Além disso, atende às demandas formuladas da melhor maneira possível, razão pela qual autorizo a contratação nos termos apresentados pela equipe técnica de planejamento.

Corumbá/MS, 19 de fevereiro de 2026.

ICP Brasil Documento assinado digitalmente
LAUZIE MICHELLE MOHAMED XAVIER SALAZAR
Data: 24/02/2026 12:19:02-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

**Lauzie Michelle Mohamed Xavier Salazar**
Diretora-Presidente da Fundação de Desenvolvimento Urbano e Patrimônio Histórico
Portaria "P" nº 11, de 1º de janeiro de 2025