



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARA REVITALIZAÇÃO DO TEATRO MUNICIPAL

1- INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo analisar a viabilidade da **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA A REVITALIZAÇÃO DO TEATRO MUNICIPAL VICTOR GONÇALVES, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE CAXIAS, ATRAVÉS DO TERMO DE CONVÊNIO Nº 976028/2025/MTUR/CAIXA-MINISTÉRIO DO TURISMO**, localizado no Centro de Cultura á praça do Pantheon, S/N, bairro centro.

A intervenção se justifica pela necessidade de recuperação, adequação e modernização da estrutura física do equipamento público, garantindo melhores condições de funcionamento, segurança, acessibilidade e conforto aos usuários. O teatro representa um importante espaço de promoção da cultura e realização de eventos artísticos e institucionais no município. Nesse contexto, o ETP tem a finalidade de subsidiar o processo de contratação, identificando a solução mais adequada para atender às necessidades da Administração Pública, em conformidade com os princípios estabelecidos na Lei nº 14.133.

2- JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A contratação de empresa especializada para a revitalização do Teatro Municipal Victor Gonçalves, localizado no município de Caxias, justifica-se pela atual situação de desativação do equipamento público, decorrente das condições físicas inadequadas da edificação, ocasionadas pelo desgaste natural de seus componentes construtivos ao longo do tempo. O teatro possui relevante valor cultural, histórico e social para o município, sendo tradicionalmente utilizado para a realização de atividades artísticas, culturais, educacionais e eventos institucionais. Contudo, devido às condições atuais da estrutura e das instalações, o espaço encontra-se impossibilitado de receber eventos e público, o que compromete a oferta de atividades culturais e limita o acesso da população a equipamentos destinados à promoção da cultura e das artes.

Dessa forma, a revitalização do espaço torna-se necessária para possibilitar a recuperação da edificação, a adequação das instalações e a reativação do equipamento cultural, garantindo condições adequadas de segurança, acessibilidade, funcionalidade e conforto para usuários, artistas e público em geral. A contratação de empresa especializada se faz indispensável diante da natureza técnica dos serviços a serem executados, que envolvem intervenções estruturais, melhorias nas instalações e adequações às normas técnicas vigentes. Assim, a execução da revitalização permitirá a reativação do Teatro Municipal e o fortalecimento das políticas públicas culturais do município, atendendo ao interesse público e às diretrizes estabelecidas na Lei nº 14.133.



3- NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A necessidade de contratação decorre da atual condição de desativação do equipamento público, ocasionada pelo estado de conservação da edificação e de suas instalações, que atualmente não oferecem condições adequadas de funcionamento, segurança e conforto para a realização de atividades culturais e institucionais.

Localizado no município de Caxias, o teatro representa um importante espaço de promoção da cultura, das artes e da integração social, sendo tradicionalmente utilizado para apresentações teatrais, eventos culturais, manifestações artísticas, atividades educacionais e demais programações voltadas à comunidade. Contudo, em razão da ausência de intervenções de manutenção e modernização ao longo dos anos, o espaço encontra-se atualmente impossibilitado de cumprir sua função social. Nesse contexto, torna-se necessária a realização de serviços de revitalização que contemplem a recuperação da infraestrutura existente, a modernização das instalações, a adequação às normas técnicas vigentes e a melhoria das condições de acessibilidade, segurança e funcionalidade do equipamento público.

Dessa forma, a contratação de empresa especializada se apresenta como medida indispensável para viabilizar a execução das intervenções necessárias, possibilitando a reativação do teatro e a retomada das atividades culturais no município, contribuindo para o fortalecimento das políticas públicas de cultura e para a valorização do patrimônio público local, em consonância com os princípios estabelecidos na Lei nº 14.133.

4- PREVISÃO DE CONTRATAÇÃO

A presente contratação está prevista no **Contrato de Repasse Transferegov através do Termo de Convênio nº 976028/2025/MTUR/CAIXA- Ministério do Turismo**.

5- JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

Conforme a Lei 14.133/2021 também conhecida como Nova Lei de Licitações, a Administração Pública pode obter o objeto desejado por meio de duas formas de execução: Execução Direta e Execução Indireta .

A Execução Direta ocorre quando a própria Administração Pública realiza a execução do serviço ou fornece o bem pretendido, utilizando seus próprios recursos humanos, materiais e operacionais. Para que essa modalidade seja viável, é necessário que a Administração detenha a totalidade dos meios necessários à concretização do objetivo, incluindo infraestrutura adequada, equipe técnica capacitada e expertise na área. Caso a Administração não possua todos os requisitos indispensáveis para a execução eficiente do serviço, será inviável a Execução Direta, tornando-se necessária a contratação de terceiros, conforme as normas do processo licitatório.

A Execução Indireta ocorre quando a Administração Pública opta por contratar terceiros para executar o serviço ou fornecer o bem desejado. Essa contratação pode ser feita por diferentes modalidades, cada uma com características específicas:



- **Empreitado por Preço Global** : O contratado se compromete a executar a obra ou serviço por um preço fixo previamente estabelecido, levando em conta um conjunto definido de atividades.
- **Empreitado por Preço Unitário** : O pagamento é feito com base na quantidade de unidades realizadas, sendo útil em casos em que não é possível definir previamente

Levando-se em conta as características do objeto a ser contratado, entende-se que a melhor solução para a contratação é a execução indireta, através de empreitada por preço global, tendo em vista que a Prefeitura Municipal de Caxias não detém os meios necessários à concretização do objeto e que há meios de definir claramente os aspectos quantitativos do objeto a ser executado. Nesse caso, pode ser estabelecido um padrão ou uma unidade de medida, para fins de aferição do valor a ser pago ao contratado, o que será feito após o período de medição e a verificação da conformidade da prestação com a obrigação ajustada.

6- IMPACTOS SOCIAIS E CULTURAIS

A revitalização do Teatro Municipal Victor Gonçalves, proporcionará impactos sociais e culturais significativos para a população, considerando a importância desse equipamento público como espaço de promoção da cultura, das artes e da convivência social. Do ponto de vista social, a reativação do teatro contribuirá para ampliar o acesso da população a atividades culturais, educativas e artísticas, promovendo a inclusão social e fortalecendo o convívio comunitário. A disponibilidade de um espaço adequado para apresentações, eventos e atividades culturais possibilita maior participação da comunidade em ações culturais, estimulando o desenvolvimento social e o fortalecimento da identidade local.

No âmbito cultural, a revitalização permitirá a retomada e o incentivo às manifestações artísticas locais, como teatro, música, dança e demais expressões culturais. O equipamento também poderá servir como palco para eventos institucionais, festivais culturais, projetos educacionais e apresentações de artistas locais e regionais, incentivando a valorização da produção cultural do município. Além disso, a requalificação do teatro contribui para a preservação do patrimônio cultural e histórico do município, reforçando a importância dos espaços culturais como instrumentos de difusão do conhecimento, valorização da arte e fortalecimento das políticas públicas culturais.

Dessa forma, a revitalização do teatro promoverá benefícios diretos à comunidade, estimulando a produção cultural, ampliando as oportunidades de acesso à cultura e fortalecendo o papel do município como promotor e incentivador das atividades culturais.

7- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

• 7.1- ATENDIMENTO DA NECESSIDADE

Os requisitos técnicos necessários mínimos para o atendimento da necessidade são:



- a) A Contratada deverá executar todos os serviços de acordo com as especificações técnicas descritas no Projeto Básico de Engenharia, bem como de acordo com todas as normativas vigentes e as boas práticas de engenharia;
- b) A Contratada deverá comprovar serviços de natureza técnica semelhantes ou de complexidade equivalente ou superior com o objeto da presente ETP e possuir os itens de relevância solicitados no Anexo I desta ETP, através de Acervo Técnico cancelado pelo CREA ou CAU.
- c) A Contratada deverá ter, em seu corpo técnico, profissional devidamente habilitado, reconhecido pelo CREA ou CAU;
- d) A prestação dos serviços deverá incluir o fornecimento de mão de obra, fornecimento de materiais, fornecimento de veículos, máquinas e ferramentas, logística de transporte de pessoas e materiais;
- e) A Contratada deverá cumprir os prazos estabelecidos;
- f) A Contratada deverá fornecer garantia de todos os serviços conforme as leis e normativas vigentes e aplicáveis;
- g) A Contratada deverá elaborar e entregar ao final da obra o Manual de Uso, Operação e Manutenção da construção;

Os serviços a serem executados deverão seguir todas as normas técnicas regulamentadas e procedimentos aplicáveis. Deverão também ser seguidas as boas práticas de engenharia e as orientações dos fabricantes, quando aplicáveis. Deverá ser feito o uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos, bem como a geração de resíduos, além do desperdício de água e consumo excessivo de energia. Sempre que possível, deverá fazer uso de energia renovável. A Contratada deverá cumprir todas as condicionantes apresentadas na Licença Ambiental ou sua Dispensa. Os demais requisitos para a contratação serão apresentados no Edital de convocação para o certame.

• 7.2- CRITERIO DE SELEÇÃO DA CONSTRUTORA

O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de Licitação, na modalidade **CONCORRÊNCIA**, com adoção do critério de julgamento pelo **MENOR PREÇO**.



- **7.3- PRAZOS**

Por se tratar de uma obra de engenharia, a obra possui um prazo de execução definido, que será apresentado no Cronograma Físico-Financeiro, dentro do Orçamento Estimado da obra. Dessa forma, entende-se ser um contrato de escopo, e não de serviço continuado.

- **7.4- REQUISITOS ADMINISTRATIVOS**

- **Registro e Licenças:** A empresa deve estar devidamente registrada e regularizada junto aos órgãos competentes, incluindo CNPJ ativo, inscrição estadual e municipal, e alvará de funcionamento.
- **Segurança e Saúde Ocupacional:** A empresa deve cumprir todas as normas de segurança e saúde ocupacional, incluindo a NR-18 (Norma Regulamentadora de Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção). É essencial a apresentação de um Plano de Segurança e Saúde no Trabalho (PSST) específico para o projeto.
- **Documentação Jurídica:** A empresa deve fornecer toda a documentação jurídica necessária, incluindo contrato social, certidões negativas de débitos fiscais e trabalhistas, e comprovantes de regularidade com o FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).
- **Capacidade Logística:** A empresa deve demonstrar capacidade logística para a gestão de materiais, equipamentos e mão-de-obra, garantindo o cumprimento dos prazos estabelecidos no cronograma do projeto.

- **7.5- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

- **Qualidade das Propostas:** As propostas técnicas e financeiras apresentadas devem ser detalhadas e transparentes, permitindo uma avaliação clara dos custos, prazos e qualidade dos serviços a serem prestados.
- **Referências e Avaliações:** A empresa deve fornecer referências de clientes anteriores e estar sujeita a avaliações de desempenho. Visitas a obras concluídas podem ser realizadas para verificar a qualidade dos serviços prestados.

Por fim, a seleção de uma empresa para o objeto em questão, exige uma análise criteriosa de diversos requisitos técnicos, financeiros e administrativos. Ao assegurar que a empresa contratada atenda a todos esses requisitos, é possível garantir a qualidade, a durabilidade e a eficiência da obra, resultando em benefícios significativos para a infraestrutura municipal e para a sociedade como um todo.



8- ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se a contratação de **R\$ 1.043.519,00 (Um milhão e quarenta e três mil e quinhentos e dezenove reais)**. Esta estimativa foi obtida a partir da planilha orçamentária da obra, sendo esta elaborada a partir do levantamento e quantificação dos serviços, feito por meio da leitura e análise dos projetos. Em seguida foi feito o cálculo dos custos unitários, por meio de composições de custo unitárias das Tabelas Referenciais SINAPI/MA, SEINFRA/CE e ORSE/SE, na ausência de composições de custo nestas Tabelas, foram utilizadas a elaboração de composição de custo unitário. Por fim, ao custo unitário dos serviços, foi aplicado o percentual de BDI, conforme o que preconiza o ACÓRDÃO 2622/2013-PLENÁRIO do Tribunal de Contas do da União (TCU).

9- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

As quantidades dos serviços a serem contratados foram definidas a partir do levantamento de quantitativos realizado com base nos Projetos Executivos, e se encontram detalhados nas Planilhas Orçamentária.

10- REGIME DE EXECUÇÃO E MODALIDADE LICITATÓRIA

• 10.1 – DEFINIÇÃO DE OBRA COMUM

O Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas (IBRAOP), em face dos novos dispositivos da Lei nº 14.133/2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos apresentou a NOTA TÉCNICA IBR 001/2021, com o entendimento sobre obra comum e obra especial de engenharia, que transcrevemos abaixo:

...é possível concluir o entendimento de que obra comum de engenharia é aquela na qual (i) a mão de obra, os equipamentos e os materiais utilizados são padronizáveis e (ii) amplamente disponíveis no mercado, (iii) os métodos construtivos têm responsabilidade técnica assumida por arquiteto, engenheiro ou técnico com registro no conselho profissional (que atenda aos requisitos previsto no edital), bem como (iv) os objetos contratados são de conhecimento geral e possuem muitas características técnicas de fácil descrição e compreensão, inclusive por parte do executor da obra, o operário da construção civil. (...) Assim, as obras comuns de engenharia seriam aquelas (i) com baixo grau de complexidade técnica, (ii) executadas



corriqueiramente pela administração, (iii) que contam com especificações e métodos usuais no mercado, e para as quais (iv) existem diversas empresas aptas a se habilitarem no certame... (grifo nosso)

Pelo exposto acima, tem-se que o objeto a ser licitado pode ser enquadrada como obra comum de engenharia, e:

- a) Será executada através de mão de obra, equipamentos e materiais padronizáveis e usuais;
- b) O responsável técnico pela obra será um engenheiro ou arquiteto;
- c) Trata-se de obra que possui grande número de fornecedores e de executores (empresas e profissionais) no mercado local ou regional (que é aquele mercado que costuma suprir a demanda no caso de obras de pequeno e médio portes).

• 10.2 – REGIME DE EXECUÇÃO

O regime de execução adotado será de **EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL**, neste regime é aquele cuja contratação da execução da obra ou do serviço é dada por preço certo e total. Se trata do mais apropriado para este tipo de obra visto que o mesmo deve ser adotada quando for possível definir previamente no projeto, com boa margem de precisão, as quantidades dos serviços a serem posteriormente executados na fase contratual de acordo com o ACÓRDÃO 1977/2013 – PLENÁRIO – TCU.

• 10.3 – MODALIDADE LICITATÓRIA

A modalidade licitatória escolhida é a **CONCORRÊNCIA**. De acordo com a Lei Federal 14.133/2021, esta é a modalidade indicada para a contratação de obras comuns e especiais de engenharia.

11- CONTRATAÇÕES INTERDEPENDENTES E/OU CORRELATAS

Não foi identificada contratação correlatada na data de elaboração deste ETP.

12- PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELABRAÇÃO DO CONTRATO

A administração juntamente com o Setor de Engenharia e Projetos, deverá prover os devidos acessos à contratada, de modo que a mesma possa executar satisfatoriamente os



serviços, inclusive definindo horários para execução dos mesmos, formas de acesso dos operários etc.

13- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E POSSÍVEIS MITIGAÇÕES

A Resolução **CONAMA nº 307/2002** define resíduos da construção civil como aqueles provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha.

Sob esse viés normativo, a contratação pretendida, caracterizada como uma obra de engenharia, implicará diretamente na geração de resíduos de construção civil de modo que deverá a futura Contratada empreender esforços para minimizar a produção de resíduos, dando destinação adequada aqueles de inevitável produção, visando mitigar os possíveis danos ambientais. Diante disso, na execução dos serviços caberá à Contratante e à Contratada a observância das normas de proteção ambiental, cabendo a primeira a fiscalização quanto ao estrito cumprimento da legislação e a segunda o respeito às leis ambientais na consecução dos serviços.

14- RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação de empresa especializada para a revitalização do Teatro Municipal Victor Gonçalves, no município de Caxias, pretende-se promover a recuperação e requalificação completa do equipamento público, possibilitando sua reativação e pleno funcionamento para a realização de atividades culturais, artísticas, educacionais e institucionais. Entre os principais resultados esperados, destaca-se a melhoria das condições estruturais, funcionais e estéticas da edificação, garantindo maior segurança, acessibilidade, conforto e qualidade para artistas, técnicos, servidores e para o público em geral. A intervenção também busca adequar o espaço às normas técnicas vigentes, proporcionando um ambiente apropriado para a realização de eventos culturais.

Espera-se, ainda, que a revitalização contribua para a valorização do patrimônio público e cultural do município, incentivando o desenvolvimento das atividades artísticas locais e ampliando as oportunidades de acesso da população à cultura. A reativação do teatro também permitirá fortalecer as políticas públicas culturais, promovendo a realização de eventos, apresentações e projetos culturais que estimulem a participação da comunidade e o fortalecimento da identidade cultural local. Dessa forma, a execução da revitalização do teatro deverá resultar na recuperação de um importante equipamento cultural do município, ampliando a oferta de espaços destinados à cultura e contribuindo para o desenvolvimento social e cultural da população.



15- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nas análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a revitalização do Teatro Municipal Victor Gonçalves, localizado no município de Caxias, mostra-se **tecnicamente viável e adequada** para atender às necessidades da Administração Pública.

A intervenção proposta visa a recuperação e requalificação da edificação, atualmente desativada, possibilitando sua reativação e utilização adequada para a realização de atividades culturais, artísticas, educacionais e institucionais. A revitalização permitirá ainda a melhoria das condições estruturais, funcionais e de acessibilidade do equipamento público, garantindo maior segurança, conforto e funcionalidade aos usuários.

Do ponto de vista administrativo e operacional, a contratação de empresa especializada é a alternativa mais adequada para a execução dos serviços, considerando a necessidade de mão de obra qualificada, conhecimentos técnicos específicos e utilização de equipamentos apropriados para a realização das intervenções previstas. Portanto, considerando os benefícios sociais, culturais e institucionais decorrentes da revitalização do teatro, bem como a necessidade de recuperação do equipamento público para atendimento à população, **declara-se a viabilidade da contratação**, observando-se as diretrizes estabelecidas na Lei nº 14.133 e demais normas aplicáveis.

16- RESPONSÁVEIS

Diante de todo o exposto neste Estudo Técnico Preliminar, que concluiu pela viabilidade da presente contratação, aprovo o presente ETP.

Caxias/MA, 09 de março de 2026

Jurdino Pinheiro Almeida Jurdino
Secretário Municipal de Obras, Urbanismo e Iluminação Pública

Thais Cristina de Sousa Ribeiro
CREA/MA nº.112196390-0
Engenheira Civil



ANEXO I

ITENS DE MAIOR RELEVÂNCIA NO ORÇAMENTO

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD TOTAL	QTD MINIMA (50%)	%
1	TRAMA DE MADEIRA COMPOSTA POR RIPAS, CAIBROS E TERÇAS PARA TELHADOS DE ATÉ 2 ÁGUAS PARA TELHA DE ENCAIXE DE CERÂMICA OU DE CONCRETO, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL. AF 07/2019	m²	965,95	482,98	9,06
2	REVESTIMENTO CERÂMICO PARA PISO COM PLACAS TIPO ESMALTADA DE DIMENSÕES 60X60 CM APLICADA EM AMBIENTES DE ÁREA MAIOR QUE 10 M2. AF 02/2023 PE	m²	917,83	458,92	8,24
3	Forro acústico em placas de fibra mineral dim.1200x600x16mm, absorção sonora NRC = 0,55, reflexão luz = 0,79, marca Armstrong, ref. Clean Room, ou similar, resist. fogo: classe A. Inclusive perfis metálicos	m²	514,1	257,05	5,86
4	TELHAMENTO COM TELHA CERÂMICA DE ENCAIXE, TIPO ROMANA, COM ATÉ 2 ÁGUAS, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL. AF 07/2019	M²	965,95	482,98	4,39
5	FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO DE TESOURA INTEIRA EM AÇO, VÃO DE 12 M, PARA TELHA ONDULADA DE FIBROCIMENTO, METÁLICA, PLÁSTICA OU TERMOACÚSTICA, INCLUSO IÇAMENTO. AF 07/2019	Un	15	7,50	3,62

* Embora o item 5 apresente representatividade financeira inferior a 4% do valor total da contratação, sua exigência se justifica pela relevância técnica para a adequada execução do objeto. Conforme previsto na Lei nº 14.133, os requisitos de qualificação técnica devem ser compatíveis com a complexidade e a natureza dos serviços a serem executados. Nesse contexto, mesmo com baixa representatividade orçamentária, o item possui importância técnica significativa, estando diretamente relacionado à qualidade e ao correto desempenho das etapas da obra.

Caxias/MA, 09 de março de 2026

Thais Cristina de Sousa Ribeiro
CREA/MA nº.112196390-0
Engenheira Civil