

## DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

#### 1. INTRODUÇÃO

**1.1.** O presente **Estudo Técnico Preliminar - ETP** reúne o conjunto de informações indicativas e as condições preliminares exigíveis para **CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA CONSULTIVA, COMPREENDENDO AS ATIVIDADES DE ELABORAÇÃO DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTAÇÃO DE OBRA DE CONSTRUÇÃO CIVIL (REFORMA E RESTAURO DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO)**, destinados ao anexo da ALEPE denominado **IEP246 (antiga escola da Congregação Franciscana)**, situado à rua da União, 583, Boa Vista – Recife/PE.

**1.2.** O ETP ora apresentado constitui a primeira etapa do Planejamento da Contratação, regido e tendo por base a Lei Federal 14.133/2021 e demais legislações pertinentes buscando estabelecer as melhores e mais vantajosas condições de contratação para atendimento das demandas necessárias ao adequado funcionamento da Assembleia Legislativa do Estado do Pernambuco – ALEPE.

#### 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

**2.1.** O DEA pretende contratar empresa especializada para elaboração de PLANEJAMENTO E ORÇAMENTAÇÃO DE OBRA DE CONSTRUÇÃO CIVIL (REFORMA E RESTAURO DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO), destinados ao anexo da ALEPE denominado IEP246 (antiga escola da Congregação Franciscana), situado à rua da União, 583, Boa Vista – Recife/PE, visando a atender as demandas e instalações futuras da Escola do Legislativo – ELEPE, contemplando, ainda, espaços de convívio e eventos, bem como um restaurante a ser administrado de acordo com as definições futuras da gestão administrativa da ALEPE.

**2.2.** Tais projetos se fazem necessários para complementação técnica dos documentos inerentes à execução da obra de reforma e restauração do imóvel referido, visto que o Projeto de Reforma desenvolvido pela empresa PAS PROJETO, ASSESSORIA E SISTEMA LTDA, por meio do contrato 019/2023, em conjunto com o Projeto de Restaurom desenvolvido pela empresa J E L TINOCO RESTAURAÇÃO – ME, por meio do contrato 020/2021, já obtiveram certificado de aprovação junto aos órgãos de fiscalização do patrimônio histórico local.

**2.3.** A edificação possui diversas necessidades de adequação, reforma e reformulação de espaços para o adequado atendimento das atividades desenvolvidas pelos setores que compõem a ELEPE, de modo que a reforma pretendida servirá como importante instrumento de concretização da funcionalidade e salubridade necessárias aos servidores, colaboradores e usuários da ALEPE. Dentre as intervenções pretendidas, está o restauro adequado, necessário e urgente das duas edificações históricas existentes no imóvel, as quais se encontram em estado avançado de deterioração e ruína (em alguns pontos), sendo prioritário o restauro de suas estruturas, revestimentos e coberturas, a fim de remontar às características originais esta importante edificação histórica.

**2.4.** Do mesmo modo, o Projeto de Reforma pretende executar um “retrofit” do imóvel, unindo a edificação histórica a novos espaços que buscarão atender às necessidades funcionais das novas instalações e suas atividades, com a construção de novas escadas de circulação vertical e emergência, instalação de dois novos elevadores, subestação, gerador, diagramação adequada de áreas administrativas, corporativas e de atendimento ao público, salas de aula e auditório, salas de reunião, salas multiuso, refeitório, banheiros, almoxarifado, depósitos e diversos outros setores, além de uma estrutura completa para instalação de um restaurante e área de eventos, estando todo o projeto devidamente adequado às premissas legais de acessibilidade e de prevenção e combate a incêndio e pânico. A reforma atuará também na restauração e “retrofit” (modernização) das fachadas, acessos e esquadrias, dos trechos do imóvel que não possuem características históricas, bem como na melhoria dos acabamentos em geral, de modo a oferecer maior conforto aos usuários.

**2.5.** O IEP246 (Imóvel Especial de Preservação) é uma edificação comercial adquirida pela ALEPE no final da década passada, possuindo dois pavimentos (térreo e primeiro pavimento), que tem sido utilizado temporariamente como estacionamento de veículos de usuários da ALEPE, tendo sido imaginado como futura sede da Escola do Legislativo - ELEPE. Trata-se de uma edificação do início do século XX, situada no entorno imediato do Ginásio Pernambucano, bem tombado em Nível Federal - Inscrição no Livro de Belas Artes sob nº 562 de 19/07/1984 - Processo: 1101-T-83 - Rua da Aurora, 703 - Santo Amaro, Recife/PE.

**2.6.** No âmbito municipal, o IEP246 está inserido no Setor de preservação Rigorosa (SPR) da Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural do Sítio Histórico do Bairro da Boa Vista (ZEPH 08.3), tendo recebido aprovação do **Projeto de Restaurom** por meio do certificado de aprovação de nº **8012942725**, e aprovação do **Projeto Arquitetônico de Reforma com Acréscimo de Área** por meio do certificado de aprovação de nº **8071775023 (revalidação nº 8012755225)**, estando ambos já colegiadamente aprovados pela Prefeitura do Recife, FUNDARPE e IPHAN.

**2.7.** A empresa CONTRATADA será responsável por elaborar o PLANEJAMENTO E ORÇAMENTAÇÃO DE OBRA DE CONSTRUÇÃO CIVIL necessários à execução da obra de reforma e restauro do imóvel situado no endereço Rua da União, 583 – Boa Vista, Recife/PE, conforme Projeto Arquitetônico de Reforma e Restaurom, e Projetos

## DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

Complementares de Engenharia desenvolvidos nos dois contratos citados, devendo ser elaborados a **NÍVEL EXECUTIVO**, a fim de serem suficientes para balizar a contratação e execução da obra.

**2.8.** Os produtos contratados deverão abranger o desenvolvimento a partir do Projeto Arquitetônico, Projeto de Restauro e Projetos Complementares de Engenharia existentes.

**2.9.** O DEA almeja com essa contratação obter os documentos técnicos necessários para solicitação de processo licitatório a fim de contratar empresa especializada para a execução da obra de engenharia em questão, levando o imóvel à adequação necessária para instalação definitiva da ELEPE.

### 3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

**3.1.** Visando manter os níveis desta contratação dentro dos padrões adequados, verifica-se a necessidade de estabelecer, no mínimo, as seguintes exigências:

#### 3.1.1. Requisitos de Negócio da Solução

**3.1.1.1.** A solução a ser adotada deverá ser capaz de:

- Selecionar empresa de projetos de engenharia com corpo técnico capaz de elaborar com qualidade, segurança e eficiência a nível executivo o PLANEJAMENTO E ORÇAMENTAÇÃO DE OBRA DE CONSTRUÇÃO CIVIL (REFORMA E RESTAURO DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO) necessários para atender à execução da obra projetada a partir do Projeto Arquitetônico de Reforma, Projeto de Restauro e Projetos Complementares de Engenharia, levando em consideração os seguintes parâmetros:
  - ✓ O orçamento e planejamento de obra deverão ser elaborados de modo detalhado e adequado às necessidades particulares de obras de restauro e patrimônio histórico, devendo primar por cotações amplas e validadas no mercado, de modo a subsidiar a correta compreensão e atendimento das normas técnicas de orçamentação e da lei 14.133 – licitações e contratações públicas;
  - ✓ O levantamento de informações inerentes ao orçamento junto ao conjunto de projetos existentes para o imóvel deverá ser realizado por profissional qualificado, de forma especializada e minuciosa, de modo a atender às melhores práticas de restauro e de execução de obras de construção civil, bem como visando a permitir a correta contratação dos itens orçados quando da execução da obra;
  - ✓ O levantamento de informações relativas ao Projeto de Restauro deverá ser realizado por profissional qualificado e com experiência na orçamentação de obras públicas de restauro, de modo a atender às exigências de cotações, memórias de cálculo, orçamentação e justificativas inerentes à Lei 14.133 – Licitações e Contratações Públicas;
  - ✓ O planejamento de obra também deverá atentar para as boas práticas de obras de restauro e suas dinâmicas de intervenção, visando a garantir a longevidade e conservação das estruturas e detalhes arquitetônicos existentes no imóvel;
  - ✓ O orçamento e planejamento da obra deverão ser capazes de detalhar econômica e financeiramente todos os itens, parâmetros e atividades constantes dos projetos ora disponíveis para o imóvel e que forem necessárias à correta execução da obra pretendida.
- Selecionar a opção mais vantajosa para a ALEPE, levando em consideração a economicidade, eficiência e efetividade da proposta.

#### 3.1.2. Requisitos Legais da Solução

A solução adotada neste documento deve orientar-se e respeitar as seguintes normatizações:

- Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos.
- Os produtos contratados deverão necessariamente obedecer às normas, especificações e procedimentos que orientam os processos de concepção, desenvolvimento, aprovação e avaliação de projetos, estudos, diagnósticos, relatórios e serviços, que se constituem em:
  - ✓ Portaria Iphan nº 420/10, de 22 de dezembro de 2010.
  - ✓ Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
  - ✓ Portarias e instruções normativas do CAU e CREA.
  - ✓ Os projetos/produtos deverão atender aos requisitos previstos no Manual de obras públicas – edificações – Práticas da SEAP.

#### 3.1.3. Requisitos Gerais da Solução

Também são requisitos relevantes a serem exigidos das empresas, no mínimo, os abaixo relacionados:

- aderência aos termos do instrumento convocatório da contratação e às legislações federal, estadual, municipal e normatizações relacionadas vigentes;
- aderência às normas técnicas em geral, em especial as relacionadas com as atividades de orçamentação e planejamento de obras de engenharia e restauro;
- garantia da prevalência dos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, isonomia, publicidade, probidade administrativa, julgamento objetivo e vinculação ao instrumento convocatório em todo o processo licitatório.

## DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

### 4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

**4.1.1.** Diversas empresas podem prestar os serviços, por se tratar de serviço comum de engenharia, devendo apenas buscar empresas qualificadas dentro do mercado regional de empresas de engenharia especializadas em elaboração de orçamentos e planejamento de obras de engenharia e restauro.

**4.1.2.** O orçamento básico do serviço foi elaborado pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura – DEA e utilizou como base:

- Relatório de Consolidação dos custos de mão de obra do DNIT - Mês de referência julho/2025, reajustados para o mês de outubro/2025.

### 5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

**5.1.** O objeto desta licitação é condição fundamental para possibilitar a consideração de posterior licitação, a qual versará sobre contratação de obra de engenharia para a reforma pretendida na edificação.

**5.2.** Por se tratar de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, a lei nº 14.133/2021 preconiza que o fornecedor será selecionado por meio de licitação, sendo necessária a utilização no modelo de julgamento da proposta por **MENOR PREÇO**. Assim, deverá ser considerado não somente a qualificação técnica da empresa (**técnico operacional**), como também a qualificação do profissional(is) (**técnico profissional**) que será(ão) responsável(is) pelo(s) produtos.

#### 5.2.1. Quadro resumo de detalhamento do objeto:

| Item                       | Código E-Fisco | Especificação                              | Unid. | Quant. | Preço Unit. (R\$) | Preço Total (R\$)    |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------------|-------|--------|-------------------|----------------------|
| 01                         |                | Planejamento de Obras de Construção Civil  | UNID  | 1      | R\$ 9.796,06      | R\$ 9.796,06         |
| 02                         |                | Orçamentação de Obra de Reforma e Restauro | UNID  | 1      | R\$ 19.592,08     | R\$ 19.592,08        |
| <b>TOTAL DO ORÇAMENTO:</b> |                |                                            |       |        |                   | <b>R\$ 29.388,14</b> |

**Obs.1:** Fazem parte integrante desse orçamento estimado as planilhas do Relatório de Consolidação dos custos de mão de obra do DNIT - Mês de referência julho/2025, reajustados para o mês de outubro/2025, utilizadas na orçamentação dos serviços.

**Obs.2:** Faz parte integrante deste ETP: planilha de orçamento básico e composição de BDI. O preço estimado para a contratação serviço é de **R\$ 29.388,14** (vinte e nove mil, trezentos e oitenta e oito reais e quatorze centavos).

### 6. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

**6.1.** A contratação integral é a única solução viável, pois trata-se de um único grupo de produtos interdependentes e que devem ser compatibilizados entre si, resultando, inclusive, num orçamento e planejamento de obra integral, a fim de garantir um conjunto de documentos técnicos capazes de viabilizar a execução da obra de engenharia pretendida., sendo inviável tecnicamente o parcelamento da solução.

### 7. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

**7.1.** O presente **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** considerou a necessidade de contratação do objeto, os requisitos técnicos, legais, ambientais e os do próprio negócio, o mercado em que o objeto se encontra inserido, bem como todos os demais requisitos necessários para a caracterização e quantificação da demanda identificada, bem como o processo de escolha da solução que melhor se adequa à Instituição nesta oportunidade. Foram considerados ainda os requisitos ambientais e os aspectos legais.

**7.2.** Desta forma, entende-se ser **VIÁVEL** a contratação em comento, e, visando dar início à implementação do objeto aqui delineado, recomenda-se a elaboração de Termo de Referência com base no presente estudo e o encaminhamento para o setor competente para o prosseguimento do feito.

Recife, 03 de fevereiro de 2026.

**Rafael dos Santos Tavares**  
Arquiteto e Urbanista – CAU A44555-0  
Chefe Departamento Engenharia e Arquitetura