



ESTUDOS PRELIMINARES

I. INFORMAÇÕES GERAIS

1. Identificação do processo e solicitante:

Número do processo SEI: 26.0.000000802-7

Área solicitante: Diretoria Administrativa/Setor de Manutenção Predial

2. Equipe de planejamento da contratação:

Documento(s) de designação: 0390079, 0390503.

II. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

1. Descrição da necessidade da Administração:

A garagem do edifício-sede do Tribunal de Justiça Militar do Estado de Minas Gerais possui aproximadamente 46 anos de uso, tendo sido concebida e construída sob parâmetros técnicos, construtivos e normativos que não mais refletem as exigências contemporâneas aplicáveis às edificações públicas, especialmente no que se refere à segurança, acessibilidade, funcionalidade, sustentabilidade, desempenho das instalações prediais e adequação às novas tecnologias de mobilidade institucional. Ao longo desse período, o espaço foi submetido ao desgaste natural decorrente do tempo, da utilização contínua e da ausência de intervenções estruturais de maior abrangência, o que resultou na deterioração progressiva de diversos elementos construtivos e sistemas de infraestrutura.

Entre as principais deficiências observadas, destacam-se o desgaste acentuado do piso, caracterizado pela presença de fissuras e irregularidades; sistemas de drenagem e escoamento de águas pluviais insuficientes ou inadequados, ocasionando acúmulo de água em períodos chuvosos, com potenciais riscos à conservação da estrutura e à segurança dos usuários; sinalização horizontal e vertical defasada, insuficiente ou inexistente, comprometendo a adequada organização do tráfego interno e a segurança da circulação;

além de instalações elétricas, de iluminação e infraestrutura predial incompatíveis com os padrões atuais de eficiência, segurança operacional e desempenho exigidos para ambientes institucionais.

Adicionalmente, a configuração atual da garagem não atende de forma satisfatória às necessidades operacionais contemporâneas da Administração, especialmente no que se refere à melhor organização e dimensionamento das vagas, à circulação segura e eficiente de veículos e pedestres, à acessibilidade, ao ordenamento dos fluxos internos e à adequação para diferentes perfis de veículos utilizados pelo Tribunal.

Nesse contexto, destaca-se a necessidade de adaptação da infraestrutura da garagem para viabilizar a utilização de veículo híbrido pertencente ou destinado ao uso institucional, considerando a evolução da frota pública e a incorporação de soluções alinhadas às diretrizes de eficiência energética, redução de emissões e modernização da Administração Pública. Tal adequação demanda a previsão de infraestrutura técnica compatível, especialmente quanto à modernização das instalações elétricas, dimensionamento de carga, implantação de ponto específico de alimentação/recarga, dispositivos de proteção elétrica, segurança operacional e demais requisitos técnicos necessários ao uso adequado desse tipo de veículo, em conformidade com as normas técnicas vigentes.

Além disso, considerando a antiguidade da edificação, identificam-se potenciais necessidades de adequação estrutural, impermeabilização, reforço ou requalificação de sistemas prediais, cujas condições deverão ser devidamente diagnosticadas por meio de estudos técnicos especializados, de forma a assegurar a durabilidade, segurança e funcionalidade do espaço.

Esse cenário evidencia que a realização de manutenções pontuais e corretivas mostra-se insuficiente para solucionar, de maneira definitiva e planejada, as deficiências existentes. Torna-se necessária, portanto, a elaboração de projeto técnico especializado de reforma, apto a diagnosticar adequadamente as condições atuais da estrutura e das instalações, definir as intervenções necessárias, estabelecer soluções técnicas compatíveis com as necessidades institucionais e subsidiar a futura execução das obras de requalificação da garagem.

Assim, o problema a ser resolvido consiste na insuficiência das condições estruturais, funcionais, operacionais e de segurança da garagem existente, decorrente do envelhecimento da edificação, da inadequação às normas técnicas e demandas institucionais atuais e da necessidade de adaptação do espaço para atender novas exigências operacionais, incluindo a utilização de veículo híbrido institucional, demandando a elaboração de projeto técnico especializado de reforma que subsidie a futura execução das obras de modernização e requalificação do ambiente.

2. Alinhamento entre a demanda e o planejamento da Administração:

Embora a demanda não tenha sido prevista inicialmente no Plano Anual de Contratações 2026 do TJMMG (0377522), o prosseguimento da contratação foi autorizado pela Presidência (0390224).

3. Descrição dos requisitos da potencial contratação necessários e suficientes à escolha da solução:

Para a adequada solução do problema identificado, a potencial contratação deverá atender a requisitos técnicos, operacionais e administrativos que assegurem a elaboração de um projeto de reforma completo, viável e compatível com as necessidades da Administração Pública. Nesse sentido, destacam-se os seguintes requisitos mínimos:

- A empresa ou profissional contratado deverá possuir comprovada experiência na elaboração de projetos de arquitetura e engenharia voltados à **reforma e requalificação de edificações**, especialmente em garagens, estacionamentos ou estruturas de uso coletivo. Deverá contar com equipe técnica multidisciplinar habilitada e regularmente registrada nos respectivos conselhos profissionais.
- Deverá ser realizado levantamento detalhado das condições atuais da garagem, incluindo inspeção visual, análise do estado de conservação da estrutura, pisos, sistemas de drenagem, instalações elétricas, iluminação, sinalização e demais elementos construtivos, a fim de subsidiar as soluções de reforma.
- A contratação deverá contemplar a elaboração dos projetos necessários à reforma da garagem, podendo incluir, conforme diagnóstico técnico:
 - Projeto Arquitetônico de Reforma e Readequação;
 - Projeto de Drenagem e Escoamento de Águas Pluviais;
 - Projeto Hidrossanitário de Esgoto;
 - Projeto de Impermeabilização;
 - Projeto de Instalações Elétricas e Luminotécnicas;
 - Projeto de Renovação de Ar, Exaustão Mecânica, Climatização e Soluções Acústicas;
 - Projeto de Infraestrutura Lógica, Redes de Dados e Telefonia;
 - Projeto de Revisão e Adequação do PSCIP;
 - Projeto de Sistemas de Segurança Eletrônica e Automação;
 - Projeto de Sinalização e Comunicação Visual.

Os projetos deverão observar integralmente as normas técnicas aplicáveis, as legislações urbanísticas e de segurança, bem como as exigências relativas à **acessibilidade, segurança contra incêndio e pânico e demais requisitos regulamentares** pertinentes.

As propostas de intervenção deverão priorizar a melhoria da circulação interna de veículos e pedestres, organização e dimensionamento adequado das vagas, melhoria das condições de iluminação e visibilidade, além da durabilidade dos materiais especificados.

A contratada deverá fornecer todos os documentos necessários para subsidiar a futura execução da reforma, tais como: levantamento arquitetônico, elaboração de anteprojeto, projetos básico e executivo, memorial descritivo, especificações técnicas/encargos, termo de referência, cronograma físico financeiro e planilha orçamentária.

Todos os projetos desenvolvidos deverão ser compatibilizados entre si, evitando interferências e garantindo a viabilidade técnica das soluções propostas.

Os projetos deverão ser entregues em formato digital editável e em formato final, contendo plantas, cortes, detalhes construtivos, memoriais e demais peças técnicas necessárias à plena compreensão do projeto.

A contratada deverá prestar esclarecimentos técnicos durante a análise e aprovação dos projetos pela Administração, bem como realizar eventuais ajustes que se mostrem necessários para garantir a adequação final das soluções propostas.

4. Estimativa das quantidades:

As quantidades dos serviços técnicos foram estimadas considerando a reforma e a readequação técnica completa das garagens institucionais (níveis subsolo e térreo).

Piso da garagem (novo)	1.420 m²
Pintura e sinalização de vagas	1.420 m²
Impermeabilização	300 m²
Rede pluvial	100 m
Caixas receptoras	05 un
Ligação esgoto COPASA Ø200 mm	20 m
Iluminação garagem, quadro automação e 2 pontos de carga para veículos elétricos	1.400 m²

Sistema reuso pluvial	01 (sistema)
Adaptações no Reservatório Inferior	43 m³
Bomba de recalque e tubulações de distribuição	01 (sistema)
Automação (sensores nível, válvula solenoide, CLP – Controlador Lógico Programável)	01 (sistema)
Filtro de detritos e “first flush” (desviador de primeira água)	01 (sistema)
Rede de distribuição interna (garagem, pontos de lavagem)	01 (sistema)

III. PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

1. Levantamento de mercado:

Para atendimento da necessidade de elaboração de projeto técnico de reforma da garagem institucional, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar alternativas disponíveis para a Administração Pública, bem como avaliar a viabilidade técnica das soluções existentes para a contratação pretendida.

Verificou-se que, no mercado, existem empresas e profissionais especializados em serviços de arquitetura e engenharia aptos a realizar diagnósticos técnicos, levantamentos cadastrais e elaboração de projetos de reforma e requalificação de edificações. Esses serviços são amplamente ofertados por empresas de engenharia consultiva, escritórios de arquitetura e profissionais autônomos, devidamente registrados nos respectivos conselhos profissionais, com experiência na elaboração de projetos técnicos para obras de manutenção, reforma e modernização de edificações públicas e privadas.

Durante o levantamento, foram identificadas as seguintes possíveis alternativas para atendimento da demanda:

Alternativa 1 – Elaboração do projeto pela própria Administração: Consiste na elaboração do projeto de reforma pela equipe interna do órgão, utilizando servidores do quadro permanente.

Alternativa 2 – Contratação de profissional autônomo especializado: Consiste na contratação de profissional habilitado para elaboração do projeto.

Alternativa 3 – Contratação de empresa especializada em projetos de arquitetura e engenharia: Consiste na contratação de empresa especializada para realizar o levantamento técnico, diagnóstico das condições da garagem e elaboração dos projetos necessários à reforma.

2. Análise comparativa das alternativas e escolha da solução:

Alternativa 1 – Elaboração do projeto pela própria Administração

Essa alternativa apresenta limitações significativas, uma vez que o órgão não dispõe, em seu quadro atual, de profissional habilitado que possa atuar como responsável técnico pela elaboração do projeto, com a devida emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme exigido pelos conselhos profissionais competentes.

Alternativa 2 – Contratação de profissional autônomo especializado

Embora seja uma solução possível, essa alternativa pode apresentar limitações quanto à capacidade técnica multidisciplinar, considerando que projetos dessa natureza podem demandar diferentes especialidades de engenharia e arquitetura, além de maior suporte técnico durante o desenvolvimento das soluções.

Alternativa 3 – Contratação de empresa especializada em projetos de arquitetura e engenharia

Essa alternativa apresenta maior capacidade técnica multidisciplinar, permitindo o desenvolvimento integrado dos projetos, além de maior estrutura para elaboração de estudos, compatibilização entre disciplinas e suporte técnico durante o processo.

Após análise das alternativas identificadas, verifica-se que a contratação de empresa especializada apresenta-se como a solução mais adequada para atendimento da demanda da Administração, uma vez que possibilita a elaboração de projeto técnico completo, integrado e compatibilizado, garantindo maior qualidade técnica, segurança das soluções propostas e melhor planejamento da futura execução da obra.

3. Estimativa de Honorários de Projeto

Base de consulta: IBAPE-MG 2025/2026 — hora técnica mínima: R\$ 480,00.

Disciplina	Horas estimadas	Valor estimado (R\$)
Hidrossanitário (pluvial, esgoto e ligação COPASA)	40h	R\$ 19.200,00

Sistema de reuso pluvial (captação, bombeamento e automação)	30h	R\$ 14.400,00
Impermeabilização (300 m²)	16h	R\$ 7.680,00
Elétrico/iluminação e quadro de automação pluvial	35h	R\$ 16.800,00
Novo piso, pintura e sinalização (1.420 m²)	20h	R\$ 9.600,00
Planilha orçamentária completa, cronograma e planejamento	36h	R\$ 17.280,00
Custo de fiscalização (projeto do serviço de acompanhamento)	30h	R\$ 14.400,00
Coordenação, compatibilização e ARTs	16h	R\$ 7.680,00
SUBTOTAL HONORÁRIOS	223h	R\$ 107.040,00
Despesas reembolsáveis (levantamentos, plotagem, ARTs, taxas COPASA)		R\$ 5.000,00
Impostos (ISS + PIS + COFINS $\approx$ 9,25%)		R\$11.600,00
TOTAL ESTIMADO DE PROJETO		R\$ 123.640,00

IV. DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

1. Descrição da solução como um todo:

A solução proposta consiste na **contratação de empresa especializada em serviços de arquitetura e engenharia** para realização de levantamento técnico, diagnóstico das condições existentes e elaboração de **projeto completo de reforma da garagem institucional**, com vistas à posterior contratação da execução das obras necessárias para requalificação do espaço.

Inicialmente, a contratada deverá realizar **levantamento técnico e cadastral detalhado da garagem**, contemplando medições, análise das condições atuais da estrutura, pisos, sistemas de drenagem, instalações elétricas, iluminação, sinalização, acessos e demais elementos construtivos existentes. Essa etapa permitirá a correta compreensão das condições físicas da edificação, considerando que a garagem possui aproximadamente **46 anos de uso**, o que pode ter ocasionado desgaste natural de diversos componentes.

Com base nesse diagnóstico, deverá ser elaborado **projeto arquitetônico de reforma**, contemplando a reorganização e otimização do espaço, melhoria das condições de circulação interna de veículos e pedestres, definição adequada das vagas de estacionamento, além de soluções que promovam maior funcionalidade e segurança para os usuários.

A solução deverá incluir também, conforme necessidade identificada no diagnóstico técnico, a elaboração de **projetos complementares**, tais como:

- projeto de drenagem e escoamento de águas pluviais;
- **projeto de impermeabilização**, destinado à proteção das superfícies e elementos construtivos da garagem contra infiltrações, umidade excessiva, formação de mofo e possíveis danos estruturais decorrentes da ação prolongada da água;
- projeto de instalações elétricas e iluminação;
- projeto de sinalização horizontal e vertical;
- eventuais adequações estruturais ou de impermeabilização adicionais;
- outros projetos que se mostrem necessários à adequada execução da reforma.

O **projeto de impermeabilização** deverá prever soluções técnicas adequadas às características da edificação, incluindo definição de sistemas impermeabilizantes, detalhamento das áreas críticas e especificação de materiais que garantam maior durabilidade e proteção da estrutura, contribuindo para evitar patologias construtivas associadas à infiltração e à umidade.

Todos os projetos deverão ser **compatibilizados entre si**, observando as normas técnicas vigentes, os requisitos de segurança aplicáveis, bem como critérios de durabilidade, manutenção e eficiência no uso dos espaços.

Como produto final da contratação, a empresa deverá entregar **conjunto completo de documentos técnicos**, aptos a subsidiar futura contratação da obra de reforma, incluindo, entre outros:

- plantas, cortes, elevações e detalhes construtivos;
- anteprojeto, projetos básico e executivo, termo de referência;
- memoriais descritivos e especificações técnicas;
- planilhas orçamentárias estimativas da obra;
- cronograma físico-financeiro;
- demais elementos técnicos necessários à instrução de processo de contratação de obras públicas.

Os documentos deverão ser entregues em **formato digital editável e em formato final**, permitindo sua utilização pela Administração tanto para análise técnica quanto para instrução do processo licitatório destinado à execução da reforma.

Dessa forma, a solução proposta permitirá que a Administração disponha de **projeto técnico adequado, completo e compatibilizado**, reduzindo riscos na fase de execução da obra, aumentando a previsibilidade de custos e prazos e garantindo maior eficiência na futura intervenção destinada à **recuperação estrutural, proteção contra infiltrações e modernização da garagem institucional**.

2. Justificativas para o parcelamento ou não da solução:

Embora esses serviços envolvam diferentes disciplinas técnicas, todos fazem parte de um conjunto integrado de atividades que devem ser desenvolvidas de forma compatibilizada, considerando as interferências existentes entre os diversos sistemas da edificação. A elaboração isolada de cada projeto por diferentes contratados poderia gerar riscos de incompatibilidades técnicas, retrabalho, inconsistências entre as soluções adotadas e dificuldades de coordenação dos projetos, além de potencial aumento de custos e prazos.

Além disso, a elaboração de projetos de engenharia e arquitetura geralmente exige coordenação técnica centralizada, responsável pela integração das diferentes disciplinas, pela padronização das soluções e pela consolidação da documentação técnica necessária à futura contratação da obra.

Dessa forma, conclui-se que **o parcelamento do objeto não se mostra tecnicamente recomendável**, uma vez que poderia comprometer a qualidade e a coerência dos projetos desenvolvidos. A contratação de uma única empresa especializada possibilita maior integração entre as soluções técnicas, compatibilização entre projetos e melhor gestão das etapas de elaboração dos estudos e documentos técnicos. Assim, considerando as características do objeto e a necessidade de desenvolvimento de projeto

completo e compatibilizado, entende-se que **a contratação deverá ocorrer de forma única e integrada, não sendo recomendável o parcelamento do objeto.**

3. Providências a serem adotadas pela Administração:

Como providência de planejamento institucional, a Administração deverá avaliar e definir alternativas para a realocação temporária dos veículos oficiais durante o período de execução da futura obra de reforma da garagem, garantindo a continuidade das atividades institucionais. Esse planejamento poderá envolver a identificação de áreas alternativas para estacionamento, eventual utilização de espaços de outros órgãos ou unidades administrativas, bem como a organização logística da frota durante a intervenção.

4. Contratações correlatas e/ou interdependentes:

Identifica-se como contratação interdependente a futura contratação da obra de reforma da garagem, que será baseada nos projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas e planilhas orçamentárias elaborados no âmbito da presente contratação. Dessa forma, a elaboração do projeto constitui etapa prévia e indispensável para a realização da licitação destinada à execução da obra. Por outro lado, não foram identificadas, no momento, contratações correlatas em andamento que interfiram diretamente na execução do objeto, não havendo impedimentos para a realização da presente contratação.

5. Possíveis impactos ambientais:

A contratação para elaboração do projeto de reforma da garagem institucional deverá considerar, sempre que possível, critérios de sustentabilidade e mitigação de impactos ambientais, em conformidade com as boas práticas de engenharia e com os princípios da gestão pública sustentável.

De modo geral, a elaboração do projeto em si apresenta baixo impacto ambiental direto, uma vez que se trata de atividade predominantemente técnica e intelectual. Entretanto, as soluções a serem propostas deverão considerar os possíveis impactos decorrentes da futura execução da obra de reforma, buscando minimizar efeitos negativos ao meio ambiente.

O atendimento a esses requisitos permitirá que a Administração disponha de **projeto técnico consistente e adequado**, capaz de orientar a futura reforma da garagem e garantir maior segurança, funcionalidade e conservação do patrimônio público.

6. Resultados pretendidos:

Com a presente contratação, pretende-se obter projeto técnico completo, compatibilizado e em conformidade com as normas técnicas vigentes, apto a subsidiar a futura licitação para execução da reforma da garagem institucional.

Espera-se que os projetos, memoriais, planilhas orçamentárias e demais documentos técnicos proporcionem maior segurança e qualidade ao processo de contratação da obra, reduzindo riscos de incompatibilidades entre projetos, retrabalhos, alterações contratuais, acréscimos de custos e atrasos na execução.

Pretende-se, ainda, que as soluções técnicas propostas viabilizem a modernização da garagem, promovendo melhorias nas condições de segurança, funcionalidade, acessibilidade, drenagem, instalações elétricas, sinalização e adaptação da infraestrutura para atendimento às necessidades atuais da Administração, incluindo a utilização de veículos híbridos.

Por fim, espera-se que a contratação contribua para a preservação do patrimônio público, o aumento da vida útil da edificação e o planejamento eficiente da futura intervenção, assegurando maior economicidade e melhor aplicação dos recursos públicos.

V. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante das análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, verificou-se a existência de necessidade institucional de elaboração de projeto técnico para reforma da garagem do edifício, considerando o tempo de uso da estrutura, estimado em aproximadamente 46 anos, bem como as condições atuais de conservação, funcionalidade e adequação às normas técnicas vigentes.

A análise comparativa das soluções indicou que a contratação de empresa especializada apresenta-se como a alternativa mais adequada para atendimento da demanda, uma vez que o órgão não dispõe de profissional habilitado em seu quadro funcional para assumir a responsabilidade técnica pela elaboração dos projetos, além de exigir conhecimento multidisciplinar para desenvolvimento das soluções necessárias.

A solução proposta contempla a elaboração de projeto completo e compatibilizado, incluindo, entre outros, projeto arquitetônico, drenagem, impermeabilização para prevenção de infiltrações e umidade, instalações elétricas e iluminação, sinalização e eventuais adequações estruturais, além da documentação técnica necessária para subsidiar a futura contratação da obra.

Dessa forma, conclui-se que a contratação pretendida mostra-se tecnicamente viável, necessária e adequada para atendimento ao interesse público, permitindo que a Administração disponha de projeto técnico consistente, apto a orientar a execução da reforma da garagem institucional, promovendo maior segurança, funcionalidade, durabilidade da estrutura e adequada conservação do patrimônio público.



Documento assinado eletronicamente por **THAIS FONSECA CORREA, Coordenador de Serviços**, em 16/07/2026, às 17:18, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ROGÉRIO EUSTÁQUIO MOREIRA, Capitão PM**, em 16/07/2026, às 17:40, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO MENDONÇA CIPRIANO, Analista Judiciário**, em 16/07/2026, às 18:05, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.tjmmg.jus.br/servicos> informando o código verificador **0405997** e o código CRC **7F337C44**.

26.0.000000802-7

0405997v3

Rua Tomaz Gonzaga, 686 - Bairro de Lourdes
CEP 30180-143 - Belo Horizonte - MG