



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALÉM PARAÍBA

CNPJ: 17.709.197/0001-35

RUA DR. HEITOR MENDES NASCIMENTO, Nº 40, SÃO JOSÉ

ALÉM PARAÍBA/MG. CEP: 36660-000

TEL: (32) 3462-6733



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - Informações Básicas

1.1 - Reforma com aquisição de equipamentos no Cine Teatro Brasil no município de Além Paraíba, contrato de repasse MTUR nº 952852/2023 ., conforme solução definida neste estudo técnico preliminar.

2 - Descrição da necessidade

2.1 - A preservação e valorização do patrimônio histórico e cultural são fundamentais para o fortalecimento da identidade local e o incentivo às atividades educacionais turísticas. Nesse contexto, a reforma do Cine Teatro Brasil com aquisição de equipamentos de Além Paraíba é de extrema importância para garantir a segurança, a conservação e a funcionalidade de um espaço de relevante valor cultural para o município.

- **Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural:**

A intervenção visa assegurar a integridade estrutural do edifício e a revitalização de sua estética original através da reforma das fachadas e banheiros pintura integral do interior, prevenindo danos decorrentes do desgaste natural do tempo.

- **Valorização Cultural e Educacional:**

A reforma contribuirá para a revitalização do espaço, ampliando seu potencial como ambiente de aprendizado, lazer e promoção da cultura local, oferecendo maior conforto aos usuários com a troca de carpetes, reforma dos banheiros e instalação de sistema de ar-condicionado.

- **Segurança e Modernização:**

A adequação dos sistemas elétricos e de combate a incêndio é prioridade para garantir a proteção dos frequentadores e do patrimônio, em total conformidade com as normas técnicas vigentes.

2.2 - O edifício do Cine Teatro Brasil em Além Paraíba encontra-se em estado que demanda intervenção em sua infraestrutura e acabamentos, visando modernizar o atendimento ao público e garantir a segurança das instalações elétricas e preventivas contra incêndio, que são vitais para o funcionamento do espaço.

3 - Área(s) requisitante(s)

3.1 - Secretaria Municipal de Cultura e Turismo

4 - Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 - Dos requisitos

4.1.1 - Os requisitos da contratação em sentido estrito estarão devidamente enumerados no Edital da licitação, no Projeto Básico e em seus anexos.

4.1.2 - Também é necessário que os serviços executados durante a execução do objeto sejam supervisionados por profissionais da Contratada devidamente habilitados nos respectivos Conselhos Profissionais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALÉM PARAÍBA

CNPJ: 17.709.197/0001-35

RUA DR. HEITOR MENDES NASCIMENTO, Nº 40, SÃO JOSÉ

ALÉM PARAÍBA/MG. CEP: 36660-000

TEL: (32) 3462-6733



4.1.3 - Outro ponto de fundamental importância é a atenção aos prazos e cronogramas previstos, tanto do ponto de vista técnico, quanto do ponto de vista administrativo.

4.1.4 - Como requisitos lato sensu, a contratação deve contemplar o seguinte: Observância das normas pertinentes à modalidade licitatória apropriada para o caso concreto; Estrito cumprimento das formalidades necessárias à instrução processual, tanto da fase interna quanto da fase externa da licitação; Dimensionar corretamente o valor estimado da contratação a fim de que a solução possua maior eficiência com menor dispêndio de recurso possível;

4.2 - Requisitos de qualificação técnica

4.2.1 - A qualificação técnica busca afastar das contratações públicas, licitantes que por pouca ou nenhuma experiência sejam incapazes de executar com perfeição o objeto da licitação.

4.2.2 - A capacidade técnica se divide em profissional e operacional. A primeira busca identificar, nos quadros da licitante, profissionais cujo acervo técnico indique a responsabilidade pela execução de obras similares ao objeto do certame. Já a segunda tem como escopo buscar a comprovação de que a empresa licitante, como unidade jurídica e econômica, já participou anteriormente de contrato cujo objeto era similar ao previsto para a contratação almejada pela Administração Pública

4.2.3 - Destarte, pelos motivos acima mencionados, pode-se inferir que a experiência das licitantes é crucial para a contratação em questão. Pensar de forma diferente, permitindo que empresas e profissionais sem experiência anterior na execução de obras similares participem desse processo, significaria favorecer a imprudência e negligenciar o interesse público. Portanto, a qualificação técnica deve oportunamente ser exigida.

4.2.4 - O detalhamento dos documentos de qualificação técnica será realizado posteriormente (após a conclusão do projeto básico), em um tópico específico do Termo de Referência por um profissional técnico habilitado.

4.2.5 - A exigência de registro da empresa na entidade profissional competente (art. 67, V, da Lei n. 14.133, de 2021) refere-se à atividade básica do objeto da contratação - conforme entende o TCU:

"9.3.1. faça constar dos editais, de forma clara e detalhada, a fundamentação legal para a exigência de registro ou inscrição das licitantes em entidades fiscalizadoras do exercício de profissões, abstendo-se de exigir o registro ou inscrição das empresas licitantes quando não figurar no âmbito de competência destas entidades a fiscalização da atividade básica do objeto do certame;" (Acórdão nº 1.034/2012 – Plenário)

"1. O registro ou inscrição na entidade profissional competente, previsto no art. 30, inciso I, da Lei 8.666/1993, deve se limitar ao conselho que fiscalize a atividade básica ou o serviço preponderante da licitação." (Acórdão nº 2.769/2014 – Plenário)

"A exigência de registro ou inscrição na entidade profissional competente, prevista no art. 30, inciso I, da Lei 8.666/1993, deve se



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALÉM PARAÍBA

CNPJ: 17.709.197/0001-35

RUA DR. HEITOR MENDES NASCIMENTO, Nº 40, SÃO JOSÉ

ALÉM PARAÍBA/MG. CEP: 36660-000

TEL: (32) 3462-6733



limitar ao conselho que fiscalize a atividade básica ou o serviço preponderante da licitação." (Informativo de Licitações e Contratos 286/2016)

4.2.6 - Portanto, o Projeto Básico deverá definir os profissionais que serão necessários à execução do objeto licitado para, então, permitir ao Termo de Referência delimitar a necessidade de inscrição da licitante no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, no CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, ou CRT (Conselho Regional dos Técnicos Industriais).

4.3 - Da natureza do objeto

4.3.1 - O art. 6º, inciso XII da Lei 14.133/2021 define obra de engenharia como "toda atividade estabelecida, por força de lei, como privativa das profissões de arquiteto e engenheiro que implica intervenção no meio ambiente por meio de um conjunto harmônico de ações que, agregadas, formam um todo que inova o espaço físico da natureza ou acarreta alteração substancial das características originais de bem imóvel".

4.3.2 - Com base na definição acima e considerando as características da necessidade da administração, o objeto SE ENQUADRA COMO OBRA e deve ser licitado na modalidade concorrência, na forma eletrônica.

4.3.3 - A Obra objeto da presente licitação é **COMUM**, sob a seguinte justificativa: uma vez que a nova lei de licitações não define obra comum de engenharia ou obra especial de engenharia, procede-se a analogia às definições de serviço comum e de serviço especial de engenharia. Nesse sentido, a baixa complexidade da obra e o emprego de métodos construtivos comumente empregados na região permitem classificá-la como obra comum de engenharia, apta de ser executada por grande parte do universo de potenciais licitantes disponíveis.

4.4 - Sustentabilidade

4.4.1 - Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos:

4.4.1.1 - Observar os princípios de sustentabilidade contidos na Lei 14.133/2021, na Lei 12.305/10 (Política Nacional de Resíduos Sólidos) e demais legislações específicas, adotando ainda, na execução do objeto contratual, práticas de racionalização no uso de materiais e serviços quando cabível, com destaque:

a) utilização de materiais que sejam reciclados, reutilizáveis ou biodegradáveis, e que reduzam a necessidade de manutenção, conforme determina o Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA);

b) redução de resíduos, reaproveitamento e destinação adequada dos materiais

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALÊM PARAÍBA

CNPJ: 17.709.197/0001-35

RUA DR. HEITOR MENDES NASCIMENTO, Nº 40, SÃO JOSÉ

ALÊM PARAÍBA/MG. CEP: 36660-000

TEL: (32) 3462-6733



recicláveis;

c) utilização de equipamentos com baixo consumo energético, de água e baixa emissão de ruído;

d) observação das normas do INMETRO;

e) racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxicas/poluentes;

f) fornecer e fiscalizar o uso de todos os equipamentos de proteção individual (EPI) para os seus empregados e equipamentos de proteção coletiva (EPC) necessários, de acordo com as normas da ABNT e Portaria nº 3.214/78 do Ministério do Trabalho.

5 - Levantamento de Mercado

5.1 - Não se vislumbram alternativas ao projeto, uma vez que o edifício do Cine Teatro Brasil apresenta a necessidade de atualizações infraestruturais e estéticas urgentes, tais como desgaste das pinturas internas e externas, deterioração de carpetes e banheiros, além da defasagem dos sistemas elétricos e de climatização.

5.2 - Diante desse cenário, a execução da reforma completa constitui a solução mais adequada para assegurar a preservação do imóvel, garantir condições adequadas de conforto, uso e visitação, além de contribuir para a valorização do patrimônio histórico e cultural do município.

5.3 - As tecnologias e técnicas construtivas previstas para a execução da reforma - como restauro de fachadas, substituição de carpetes, reforma de instalações sanitárias, instalação de sistema de ar-condicionado e adequação dos sistemas elétricos e de combate a incêndio - são amplamente dominadas no setor da construção civil e apresentam manutenção e boa durabilidade. Não há, portanto, impedimentos técnicos ou operacionais que justifiquem alternativas ao método proposto, que se mostra o mais eficiente e compatível com as características arquitetônicas e históricas do edifício, garantindo a modernização necessária sem descaracterizar o bem cultural.

6 - Descrição da solução como um todo

6.1 - Inicialmente, será realizada a preparação das superfícies para restauro, incluindo a remoção de carpetes antigos, demolições necessárias nos banheiros e a limpeza técnica das fachadas. Esta etapa contempla também a retirada de componentes elétricos obsoletos e materiais que prejudiquem a execução das novas instalações.

6.2 - Na sequência, será executada a reforma integral dos banheiros e a substituição dos carpetes de todas as áreas indicadas. Simultaneamente, serão realizadas as adequações do sistema elétrico e a implementação do sistema de combate a incêndio, garantindo a conformidade técnica do edifício. Para assegurar o conforto térmico, será instalado o novo sistema de ar-condicionado. Nas fachadas e no interior, serão realizados reparos em rebocos e superfícies, visando a correção de trincas e imperfeições.

6.3 - Por fim, será aplicada nova pintura em todo o interior e nas fachadas externas, respeitando rigorosamente as características originais e a paleta de cores do imóvel histórico.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALÉM PARAÍBA

CNPJ: 17.709.197/0001-35

RUA DR. HEITOR MENDES NASCIMENTO, Nº 40, SÃO JOSÉ

ALÉM PARAÍBA/MG. CEP: 36660-000

TEL: (32) 3462-6733



6.4 - O projeto contempla, com já mencionado, a execução de reforma com aquisição de equipamentos no Cine Teatro Brasil em Além Paraíba.

6.5 - A execução deverá obedecer intrinsecamente ao orçamento elaborado, cronograma físico-financeiro, memorial descritivo, conforme documentos em anexo.

6.6 - Dentro da garantia legal, problemas relacionados à qualidade dos materiais e serviços deverão ser cobertos pela própria construtora contratada para a realização da obra. Encerrada a garantia, havendo necessidade de manutenções, será de responsabilidade do proprietário, no caso a própria Prefeitura.

6.7 - A regular inspeção e operação das obras construídas e equipamentos instalados será de responsabilidade da equipe da Prefeitura.

7 - Estimativa das Quantidades a serem contratadas

7.1 - Os profissionais da Prefeitura Municipal de Além Paraíba desenvolveram o projeto, bem como, seus anexos, tais como planilha, memória de cálculo, orçamento com e sem BDI e outros de referência para o objeto, no qual constam as quantidades estimadas para os serviços necessários à consecução do objeto.

8 - Estimativa do Valor da Contratação

8.1 - O valor estimado da contratação é de R\$ 1.123.709,22 que é o valor máximo aceitável para a contratação, conforme previamente consultado..

8.2 - Na definição do valor estimado foi utilizado o(s) seguinte(s) parâmetro(s):

8.2.1 - Com base nas quantidades levantadas do projeto, através de uma análise preliminar, adotou-se através dos sistemas de custos oficiais, preferencialmente SINAPI 08/2025, SICOR 07/2025 e SUDECAP 07/2025, para os custos unitários, cujo objetivo deve ser elaborado orçamento-base estimativo da obra, não desonerado nos custos com e sem BDI.

9 - Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 - Não cabe parcelamento do objeto. A funcionalidade da execução da obra de reforma do Cine Teatro Brasil no município de Além Paraíba depende da execução de todos os serviços previstos.

10 - Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 - **Contratações correlatas** são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser contratadas para a completa prestação do objeto principal. **Já as contratações interdependentes** são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação.

10.2 - Entendemos não haver para o objeto em questão a previsão de contratação correlata e nem interdependente.

11 - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, quando

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALÉM PARAÍBA

CNPJ: 17.709.197/0001-35

RUA DR. HEITOR MENDES NASCIMENTO, Nº 40, SÃO JOSÉ

ALÉM PARAÍBA/MG. CEP: 36660-000

TEL: (32) 3462-6733

**elaborado**

11.1 - A contratação pretendida está alinhada com o Planejamento 2026, porém, o plano de contratações anual ainda não foi adotado pelo(a) Município de Além Paraíba.

12 - Demonstrativo dos resultados pretendidos

12.1 - Pretende-se com esta contratação atingir os seguintes resultados:

12.1.1 - A partir da contratação, espera-se garantir a recuperação e preservação do Cine Teatro Brasil, assegurando melhores condições estruturais, estéticas e funcionais. A reforma proporcionará maior segurança ao público, além de valorizar o patrimônio histórico e cultural, fomentando o turismo local, a educação e a valorização da memória coletiva do município.

13 - Providências a serem Adotadas

13.1 - Não há providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, visto que não há necessidade de capacitação de fiscais e/ou gestores de contrato ou de adequação do ambiente da organização.

14 - Possíveis Impactos Ambientais

14.1 - Não se vislumbra a ocorrência de possíveis impactos ambientais gerados pela contratação em estudo, contudo, a contratada deverá conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e a saúde dos trabalhadores e envolvidos na execução do objeto.

15 - Análise de Risco

15.1 - Conforme entendimento do TCU[1] "(...) o estudo técnico preliminar já serve, naturalmente, ao gerenciamento de riscos da futura contratação". Cada elemento do ETP permite de certa forma antecipar problemas e prever oportunidades, orientando a tomada de decisão na fase de elaboração dos demais documentos, especialmente o termo de referência.

15.2 - Posto isso, no presente caso, por se tratar de contratação de baixa complexidade já conhecida da administração, em que os próprios elementos do ETP já serviram ao gerenciamento de risco, não havendo necessidade de elaboração do Mapa de risco na fase preparatória.

16 - Declaração de Viabilidade

16.1 - Declaro(amos) viável esta contratação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALÉM PARAÍBA

CNPJ: 17.709.197/0001-35

RUA DR. HEITOR MENDES NASCIMENTO, Nº 40, SÃO JOSÉ

ALÉM PARAÍBA/MG. CEP: 36660-000

TEL: (32) 3462-6733



16.1.1 - Justificativa da Viabilidade

16.1.1.1 - Pelo constatado nos estudos preliminares considera-se que a contratação é viável em termos de disponibilidade, competitividade de mercado e forma de contratação, não se observando óbices ao seu prosseguimento.

Além Paraíba, 27/01/2026.

Cassiano Silva Teixeira
Secretário(a) Municipal de Cultura e Turismo



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALÉM PARAÍBA

CNPJ: 17.709.197/0001-35

RUA DR. HEITOR MENDES NASCIMENTO, Nº 40, SÃO JOSÉ

ALÉM PARAÍBA/MG. CEP: 36660-000

TEL: (32) 3462-6733



DESPACHO

1 - Aprovo o Estudo Técnico Preliminar, considerando a necessidade e a importância da contratação, em função das justificativas apresentadas.

2 - Determino a tramitação do processo pelos setores competentes com vistas:

2.1 - Conclusão do Projeto Básico;

2.2 - Indicação de recursos orçamentários para cobrir as despesas, com especificação das respectivas rubricas (Art. 6º, inciso XXIII, alínea j da Lei nº 14.133/2021) (informação a ser fornecida pelo setor contábil);

2.3 - Elaboração do Termo de Referência;

3 - ENCAMINHE-SE ao Setor de Compras e Licitações para as providências imediatas.

Além Paraíba, 27/01/2026

Paulo Henrique Marinho Goldstein
Prefeito(a)