

PREFEITURA MUNICIPAL DE LEOPOLDINA - MG

Estudo Técnico Preliminar 97/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: PRC 136/2026

2. Descrição da necessidade

A contratação da obra de revitalização e reforma do Centro Cultural Mauro de Almeida Pereira justifica-se pela necessidade de recuperar edificação pública integrante do inventário municipal de bens culturais que apresenta desgaste natural decorrente do tempo de uso, com manifestações patológicas na cobertura, nos revestimentos, nas esquadrias e nas instalações, exigindo intervenção qualificada para garantir condições adequadas de uso, segurança, acessibilidade, conservação do patrimônio e pleno funcionamento das atividades culturais desenvolvidas no local. A intervenção tem como objetivo devolver à edificação suas condições de habitabilidade, segurança e funcionalidade, preservando seus elementos arquitetônicos de valor histórico — fachada ornamentada, esquadrias de madeira trabalhadas, portões de ferro artisticamente trabalhados, ladrilho hidráulico decorado, pisos vinílicos, mármore branco em pisos (tabeira) e rodapés e pisos de tacos de madeira —, ao mesmo tempo em que moderniza as instalações elétricas, hidrossanitárias e de climatização e implanta sistema de iluminação cênica adequado à valorização dos espaços expositivos e de eventos culturais. A iniciativa também busca assegurar o uso racional e eficiente dos recursos públicos, mediante a execução de uma reforma tecnicamente qualificada, de escopo definido e compatível com o valor histórico e cultural do imóvel, contribuindo para a preservação do patrimônio, o fomento ao turismo e à cultura local e o atendimento ao princípio da eficiência administrativa, em consonância com os objetivos do Convênio TransfereGOV nº 984894/2025, celebrado com o Ministério do Turismo.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS	ROGERIO JUNQUEIRA VILLELA BAPTISTA

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação deverá contemplar a execução completa dos serviços de revitalização e reforma do Centro Cultural Mauro de Almeida Pereira, observando os critérios técnicos e normativos aplicáveis às obras de construção civil, reformas prediais e intervenções em edificações dotadas de valor histórico, cultural e arquitetônico. A intervenção abrangerá os serviços previstos em projeto e planilha orçamentária, incluindo administração local, serviços preliminares, demolições e remoções, reforma da cobertura, impermeabilizações e recuperações pontuais, instalações elétricas completas com iluminação cênica, instalações hidrossanitárias, climatização, revestimentos especiais, recuperação de esquadrias de madeira trabalhadas, serralheria artística, vidros, pintura interna e externa e sinalização tátil, conforme memorial descritivo, especificações técnicas e normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Os serviços deverão ser executados com materiais de qualidade comprovada e mão de obra devidamente qualificada, inclusive em técnicas de acabamento fino e de recuperação de elementos arquitetônicos ornamentados, assegurando atendimento aos padrões de segurança, desempenho, durabilidade, funcionalidade e acabamento exigidos para edificações públicas de valor histórico e cultural. Por se tratar de reforma de edificação existente, sujeita a variações naturais de quantitativos, a contratação será executada sob o regime de empreitada por preço unitário.

4.1. Requisitos Técnicos e Funcionais A solução a ser contratada deverá atender a requisitos técnicos e funcionais que garantam a estabilidade dos sistemas construtivos, a segurança dos usuários, a durabilidade dos materiais, a preservação dos elementos arquitetônicos de valor histórico e a compatibilidade dos espaços com o funcionamento do equipamento cultural, incluindo condições adequadas de acessibilidade, conforto e iluminação. A reforma da cobertura, as impermeabilizações, as recuperações pontuais, as instalações elétricas com iluminação cênica (trilhos eletrificados, spots, downlights, refletores e fitas LED), as instalações hidrossanitárias, a climatização, os revestimentos especiais (ladrilho hidráulico decorado, mármore branco, piso vinílico, porcelanato e tacos de madeira com sinteco), a recuperação das esquadrias de madeira trabalhadas, a serralheria artística e a pintura da fachada com elementos ornamentados deverão ser executadas conforme projetos, memorial descritivo e planilha orçamentária, garantindo acabamento adequado, facilidade de manutenção, funcionalidade e conformidade com as normas técnicas aplicáveis, sem descaracterização dos elementos de valor cultural.

4.2. Sustentabilidade e Impacto Ambiental Serão observadas práticas e critérios de sustentabilidade ambiental, conforme legislação aplicável, tais como:

- Reaproveitamento de materiais sempre que possível e tecnicamente viável, especialmente em elementos removíveis ou passíveis de reutilização;
- Redução da geração de resíduos e correta destinação dos materiais descartados durante a execução da reforma;
- Controle de poeira, ruídos e resíduos provenientes dos serviços de construção civil, especialmente durante a execução de vedações, forros, revestimentos e instalações;
- Acondicionamento e destinação adequada de embalagens, sobras de materiais, resíduos de demolição, telhas, madeira, metais, cerâmica e demais resíduos gerados no canteiro, nos termos da Resolução CONAMA nº 307/2002.

4.3. Padrões de Qualidade e Desempenho A execução dos serviços deverá atender rigorosamente aos padrões de qualidade, desempenho e segurança estabelecidos nas normas técnicas vigentes, em especial aquelas emitidas pela ABNT e aplicáveis às obras civis, reformas prediais, coberturas, impermeabilizações, revestimentos, esquadrias, serralheria e instalações elétricas e hidrossanitárias prediais. Todos os materiais empregados deverão possuir procedência comprovada e atender aos requisitos de resistência, durabilidade, acabamento e desempenho compatíveis com o uso público da edificação e com seu valor histórico e cultural. A reforma da cobertura e as impermeabilizações deverão ser executadas conforme projeto e especificações técnicas vigentes, garantindo estanqueidade, estabilidade e compatibilidade com os demais elementos construtivos da edificação existente.

Os revestimentos especiais — ladrilho hidráulico decorado, mármore branco em pisos e rodapés, piso vinílico, porcelanato e tacos de madeira com acabamento em resina (sinteco) — deverão apresentar adequada instalação, acabamento fino, funcionalidade, facilidade de manutenção e resistência ao uso contínuo, preservando as características estéticas originais da edificação. As instalações elétricas e o sistema de iluminação cênica deverão ser executados de forma segura e compatível com a disposição dos ambientes, observando as normas técnicas aplicáveis (NBR 5410 e correlatas), com dimensionamento adequado dos circuitos, dos quadros e dos dispositivos de proteção, valorizando os espaços expositivos e a fachada da edificação. O desempenho global da obra deverá ser compatível com o uso público e coletivo, garantindo funcionalidade, segurança, conforto, acessibilidade e adequação operacional às atividades culturais desenvolvidas no Centro Cultural Mauro de Almeida Pereira.

5. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado teve por finalidade identificar e justificar a solução mais adequada sob os aspectos técnicos, econômicos e operacionais para a obra aqui prevista, conforme previsto no art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021 e na Instrução Normativa SEGES nº 58/2022. Com o objetivo de estimar a viabilidade econômica da contratação e identificar a existência de fornecedores capacitados, foi realizado levantamento de mercado com base em obras e reformas similares executadas por entes públicos, bem como em consultas a bancos de dados de preços oficiais, especialmente o SINAPI e, subsidiariamente, as tabelas SEINFRA e SUDECAP, além de cotações de mercado para os itens não contemplados nas tabelas referenciais, adotadas pela Administração Pública para serviços de construção civil. Verificou-se a existência de empresas locais e regionais com capacidade técnica e operacional para executar os serviços exigidos, especialmente na área de construção e reforma de edificações, coberturas, instalações elétricas prediais, revestimentos e acabamentos, existindo mercado apto a atender às exigências de qualificação técnica compatíveis com as parcelas de maior relevância do objeto, sem restrição indevida à competitividade. Os preços praticados demonstraram compatibilidade com os recursos disponíveis, permitindo a elaboração de orçamento estimativo dentro dos parâmetros de economicidade, razoabilidade e aderência aos preços referenciais exigidos pela legislação vigente. O levantamento também indicou a disponibilidade, no mercado regional, dos materiais e insumos necessários à execução da reforma, incluindo os itens de acabamento especial (ladrilho hidráulico, mármore, luminárias e componentes do sistema de iluminação cênica), o que contribui para a viabilidade logística e operacional da contratação.

6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta consiste na execução da obra de revitalização e reforma do Centro Cultural Mauro de Almeida Pereira, edificação pública de dois pavimentos, com aproximadamente 804,00 m², integrante do inventário municipal de bens culturais, localizada na Rua João Lamarca, nº 44, Centro, no Município de Leopoldina/MG. A intervenção será executada conforme projetos, memorial descritivo e planilha orçamentária, contemplando demolições e remoções, reforma da cobertura, impermeabilizações e recuperações pontuais, instalações elétricas completas com sistema de iluminação cênica (trilhos eletrificados, spots, downlights, refletores e fitas LED), SPDA, instalações hidrossanitárias, climatização, revestimentos de pisos e paredes (ladrilho hidráulico decorado, mármore branco em pisos (tábua) e rodapés, piso vinílico e porcelanato), recuperação de pisos de tacos de madeira com acabamento em resina (sinteco), recuperação e restauração de esquadrias de madeira trabalhadas, serralheria artística (portões de ferro trabalhados), vidros, pintura interna e externa e sinalização tátil. As intervenções previstas têm por finalidade recuperar e valorizar a edificação existente, preservando seus elementos arquitetônicos de valor histórico e cultural, modernizando as instalações e proporcionando condições adequadas de uso, acessibilidade, segurança e conforto para as atividades culturais, expositivas e de eventos desenvolvidas no local.

A solução adotada prioriza a funcionalidade, a racionalidade construtiva, a facilidade de manutenção e a compatibilidade com a natureza pública e o valor cultural da edificação, observando-se que a Prefeitura Municipal de Leopoldina prestará apoio à contratada na execução das redes de esgoto das áreas molhadas, especialmente quanto à interligação à rede pública de esgotamento sanitário, por meio de suas equipes próprias e/ou em articulação com a concessionária responsável, sem prejuízo das responsabilidades da contratada quanto às instalações hidrossanitárias previstas na planilha orçamentária e nos projetos. A execução dos serviços observará rigorosamente as normas técnicas da ABNT, utilizando materiais de qualidade comprovada e mão de obra qualificada, garantindo funcionalidade, durabilidade, segurança e adequada utilização dos ambientes reformados.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

1) O levantamento dos quantitativos a serem contratados levou em consideração todas as etapas dos projetos, entre elas: a) Administração local; b) Canteiro de obras e identificação da obra; c) Projetos executivos complementares; d) Demolições e remoções; e) Reforma da cobertura, impermeabilizações e recuperações estruturais; f) Instalações elétricas, SPDA e iluminação cênica; g) Instalações hidrossanitárias e climatização; h) Revestimentos, pisos, esquadrias, serralheria, vidros, pintura e sinalização tátil;

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1.194.123,05

A estimativa de valor para a execução da obra de revitalização e reforma do Centro Cultural Mauro de Almeida Pereira foi calculada com base no orçamento detalhado, elaborado na Planilha Múltipla da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com preços de referência do SINAPI 02/2026 (regime desonerado) e, subsidiariamente, das tabelas SEINFRA e SUDECAP e de cotações de mercado, com BDI de 25,83%, incluindo todos os serviços necessários previstos em projeto. O valor total estimado para a contratação é de R\$ 1.194.123,05 (um milhão, cento e noventa e quatro mil, cento e vinte e três reais e cinco centavos), sendo R\$ 876.599,99 (oitocentos e setenta e seis mil, quinhentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos) a título de repasse da União (OGU – Convênio TransfereGOV nº 984894/2025 – Ministério do Turismo, Operação nº 1105560-95 – CAIXA) e R\$ 317.523,06 (trezentos e dezessete mil, quinhentos e vinte e três reais e seis centavos) a título de contrapartida do Município. O valor está alinhado com os preços de mercado, parâmetros de qualidade exigidos e recursos disponíveis para a execução do empreendimento, contemplando todas as despesas diretas e indiretas, tributos, encargos sociais e margem de lucro, garantindo a viabilidade econômica e financeira da execução do projeto. A estimativa atende ao disposto no art. 6º, inciso XXIII, da Lei nº 14.133/2021.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Após análise técnica e orçamentária, conclui-se pela não viabilidade do parcelamento da contratação da obra. A execução integral da reforma e adequação da edificação, por meio de uma única contratação, justifica-se pelos seguintes fatores: • Unidade técnica do objeto: a revitalização e reforma do Centro Cultural envolve etapas contínuas e interdependentes em uma única edificação, incluindo demolições, cobertura, impermeabilizações, recuperações estruturais, instalações elétricas com iluminação cênica, instalações hidrossanitárias, climatização, revestimentos especiais, esquadrias, serralheria e pintura. O fracionamento dessas etapas comprometeria a compatibilização dos serviços, dificultaria a coordenação das frentes de trabalho, geraria retrabalhos e afetaria o cronograma físico-financeiro estabelecido. • Economia de escala: A contratação integral da obra possibilita maior competitividade e melhor aproveitamento dos recursos financeiros, pois o parcelamento poderia aumentar os custos com mobilização, administração local, transporte de materiais e logística para diferentes contratos, reduzindo a eficiência econômica do projeto.

• Racionalização da gestão contratual: A adoção de contratos separados para partes da reforma geraria maior complexidade administrativa, exigindo maior esforço de fiscalização, gerenciamento e controle por parte da Administração, o que poderia afetar a qualidade e o prazo de entrega da obra. • Risco de incompatibilidade entre lotes: dividir a obra em lotes distintos poderia gerar incompatibilidades técnicas e operacionais entre as etapas, como interferências entre cobertura, impermeabilizações, instalações embutidas, revestimentos, esquadrias e pintura, com pulverização de responsabilidades técnicas sobre uma mesma edificação de valor histórico, resultando em atrasos, retrabalhos, dificuldade de apuração de responsabilidade por vícios construtivos e comprometimento da qualidade final.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A presente contratação está inserida no conjunto de ações planejadas pela Administração para a recuperação e valorização do Centro Cultural Mauro de Almeida Pereira, vinculada ao Convênio TransfereGOV nº 984894/2025, celebrado com o Ministério do Turismo. No entanto, não foram identificadas contratações diretamente interdependentes que exijam execução simultânea ou condicionada para a efetivação da obra objeto deste estudo. Existem providências correlatas a serem conduzidas pela própria Administração, tais como o apoio na execução das redes de esgoto das áreas molhadas, especialmente quanto à interligação à rede pública de esgotamento sanitário, a ser prestado com equipes próprias da Prefeitura Municipal de Leopoldina e /ou em articulação com a concessionária responsável, bem como a regularização ambiental do empreendimento junto ao órgão competente, quando aplicável, as quais não integram o objeto da presente contratação. Ressalta-se que essas providências correlatas não configuram impedimento à execução integral da obra ora planejada, tampouco geram vínculo de dependência jurídica com a futura contratação. A segregação por objeto e finalidade visa garantir maior eficiência, especialização e controle sobre cada etapa, em conformidade com os princípios do planejamento e da eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação da obra de revitalização e reforma do Centro Cultural Mauro de Almeida Pereira está plenamente alinhada com o planejamento da Administração Pública Municipal, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, e com os objetivos do Convênio TransfereGOV nº 984894/2025, celebrado com o Ministério do Turismo. Esta intervenção integra o conjunto de ações estratégicas voltadas à preservação do patrimônio histórico-cultural, ao fomento do turismo e da cultura e à melhoria dos equipamentos públicos do Município, refletindo o compromisso da Administração com a eficiência, a valorização da identidade local e o atendimento adequado à população. A demanda para a execução da obra foi identificada a partir de diagnóstico técnico e análise das condições físicas da edificação, constatando-se a necessidade de recuperação da cobertura, das instalações, dos revestimentos e dos elementos arquitetônicos, de modo a garantir a conservação do imóvel inventariado e o pleno funcionamento das atividades culturais. A contratação decorre, portanto, de um processo de planejamento consistente, fundamentado em estudos técnicos preliminares, compatível com a disponibilidade orçamentária aprovada na Lei Orçamentária Anual (LOA), e observando os princípios da eficiência, economicidade, sustentabilidade e interesse público. Assim, a obra ora contratada representa a materialização de uma política pública estruturada, cuja execução está devidamente planejada e justificada nos instrumentos oficiais da gestão municipal.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação para execução da revitalização e reforma do Centro Cultural Mauro de Almeida Pereira proporcionará benefícios diretos à população e à vida cultural do Município, contribuindo significativamente para a preservação do patrimônio histórico, a melhoria da estrutura física do equipamento público e a eficiência administrativa. A recuperação da edificação permitirá a plena utilização dos espaços expositivos e de eventos, com iluminação cênica adequada à valorização dos acervos e da arquitetura, melhores condições de acessibilidade, conforto térmico e segurança, além da proteção do imóvel contra infiltrações e degradação progressiva.

A intervenção favorecerá ainda o fomento ao turismo e à economia local, a valorização do centro urbano, melhores condições de trabalho aos servidores e agentes culturais e o fortalecimento das políticas públicas de cultura e de preservação da memória do Município. Por fim, a execução do empreendimento reforça o compromisso da Administração Pública com a aplicação eficiente dos recursos públicos e com a adequada execução do Convênio TransfereGOV nº 984894/2025, assegurando a entrega de uma estrutura recuperada, funcional e compatível com o valor histórico e cultural do Centro Cultural Mauro de Almeida Pereira.

13. Providências a serem Adotadas

A Administração Pública deverá assegurar, desde a fase interna da licitação, o estrito atendimento às legislações aplicáveis à contratação pública, especialmente no que se refere às disposições da Lei nº 14.133/2021, bem como às normas complementares, instruções normativas e legislações correlatas de âmbito federal, estadual e municipal. Essa observância deve orientar todas as fases do processo, desde o planejamento e elaboração dos estudos técnicos preliminares até a execução e fiscalização contratual, garantindo a legalidade e a conformidade do procedimento licitatório e da futura execução da obra de revitalização e reforma do Centro Cultural Mauro de Almeida Pereira, inclusive quanto às normas de transferências voluntárias da União aplicáveis ao Convênio TransfereGOV nº 984894/2025.

Outro aspecto fundamental é a escolha criteriosa dos integrantes das equipes responsáveis pela condução da contratação e pela fiscalização da obra, devendo-se priorizar servidores ou profissionais capacitados e com conhecimento técnico na área de construção civil, reformas prediais, instalações prediais e intervenções em edificações de valor histórico. A equipe de gestão e fiscalização do contrato deve estar apta a acompanhar a execução dos serviços de forma proativa, atuando na verificação da conformidade técnica dos trabalhos, na aferição das medições — que, no regime de empreitada por preço unitário, corresponderão aos quantitativos efetivamente executados —, na aplicação de penalidades quando necessário e na condução de eventuais reequilíbrios contratuais. Durante o processo licitatório, será imprescindível a verificação minuciosa de toda a documentação apresentada pelas licitantes, tanto na fase de habilitação quanto na proposta técnica e comercial, assegurando o atendimento aos requisitos legais, técnicos e administrativos exigidos no edital. Essa verificação contribui para a lisura do certame, reduz o risco de contratações inadequadas e previne litígios futuros. Quando surgirem dúvidas quanto à legalidade de atos administrativos, cláusulas editalícias ou aspectos contratuais complexos, recomenda-se que a Administração recorra à consultoria jurídica da prefeitura, cuja atuação preventiva e orientativa é essencial para mitigar riscos jurídicos e respaldar as decisões administrativas. A manifestação jurídica é instrumento de controle prévio e de segurança institucional para a tomada de decisão na contratação pública.

Por fim, uma vez iniciada a execução contratual, será imprescindível a atuação firme e contínua da fiscalização da obra, com registro sistemático das etapas executadas, emissão de relatórios técnicos, controle de qualidade dos materiais utilizados, acompanhamento do cronograma físico-financeiro e imediata comunicação de não conformidades. A fiscalização eficaz é elemento indispensável para garantir que a obra de revitalização e reforma do Centro Cultural Mauro de Almeida Pereira atenda aos objetivos públicos, seja concluída dentro dos prazos estabelecidos e com a qualidade técnica exigida, conforme previsto nos instrumentos contratuais e no plano de trabalho do convênio.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A execução da obra de revitalização e reforma da edificação poderá gerar impactos ambientais relacionados, principalmente, ao manuseio e descarte inadequado de resíduos sólidos oriundos das atividades de construção civil, tais como entulho de demolições, telhas, madeiras, metais, cerâmica, restos

de argamassa, tintas, embalagens e demais resíduos decorrentes dos serviços executivos, além de poeira e ruídos em área central do Município. Em observância ao princípio da sustentabilidade previsto na Lei nº 14.133/2021, a contratação deve assegurar que tais impactos sejam devidamente mitigados por meio de exigências técnicas previstas no projeto, no memorial descritivo e no contrato. Dessa forma, a contratada será responsável pelo recolhimento, acondicionamento e destinação ambientalmente adequada de todos os resíduos de construção, sobras de materiais, embalagens e demais resíduos gerados durante a execução dos serviços, conforme as normas estabelecidas pela Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010) e pela Resolução CONAMA nº 307/2002, devendo comprovar a destinação correta quando solicitado pela fiscalização.

O não cumprimento das obrigações ambientais por parte da contratada ensejará a aplicação das penalidades previstas contratualmente, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis, nos termos da legislação ambiental. Essas medidas visam preservar o meio ambiente, evitar descarte irregular de resíduos e garantir que a execução da obra de revitalização e reforma esteja em conformidade com os princípios do desenvolvimento sustentável e da responsabilidade socioambiental da Administração Pública.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando a indisponibilidade de pessoal próprio da Administração para a execução direta integral dos serviços de revitalização e reforma do Centro Cultural Mauro de Almeida Pereira, associada à necessidade de mão de obra especializada em reforma de edificações de valor histórico, acabamentos finos, iluminação cênica e instalações prediais, de materiais específicos e de adequada gestão das frentes de serviço, constata-se que a contratação da execução indireta do objeto é a solução mais adequada, eficiente e compatível com o interesse público.

Dessa forma, declara-se viável a presente contratação, tendo em vista que estão atendidos os requisitos legais, técnicos e orçamentários que justificam sua execução por meio de terceiros, conforme autorizado pela Lei nº 14.133/2021, especialmente com fundamento nos princípios da eficiência administrativa, economicidade, planejamento e sustentabilidade das ações governamentais.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

Despacho: A responsabilidade atestada refere-se única e exclusivamente à transcrição das informações para o sistema digital, permanecendo o conteúdo sob responsabilidade dos servidores autores.

RAFAELA PIRES DE OLIVEIRA

OFICIAL DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS



Assinou eletronicamente em 15/07/2026 às 17:03:10.