

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Introdução

O presente Estudo Técnico Preliminar - ETP tem como propósito assegurar a viabilidade técnica da contratação de pessoa jurídica especializada para a execução de projeto arquitetônico de restauração da casa do embaixador Gastão da Cunha, incluindo projetos complementares, localizada na Rua Doutor Balbino da Cunha, nº 190, no Centro de São João del-Rei/MG. Tal estudo consiste na primeira etapa do planejamento de uma contratação, de modo a assegurar a viabilidade e embasar o Termo de Referência, conforme previsto na Lei 14.133, e Decreto nº 10.873 22/01/24.

1. Informações Básicas

Nº Processo Administrativo: 001/2026
Área Requisitante: Secretaria Municipal de Cultura e Turismo

2. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação pretendida coaduna-se com o previsto no Plano de Contratações Anual para o período de Janeiro a Dezembro de 2025, a saber:

02.008.003 - FUNDO MUNICIPAL DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO CULTURAL
13 - CULTURA
391 - PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO E ARQUEOLÓGICO
1301- PROTEÇÃO E CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO
1.234 - ESTRUTURAÇÃO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO
4.4.90.51.00 - OBRAS E INSTALAÇÕES
1500000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS
1700000 - OUTRAS TRANSFERÊNCIAS CONVÊNIO DA UNIÃO

3. Necessidade da Contratação

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA NA ELABORAÇÃO DE PROJETO ARQUITETÔNICO DE RESTAURAÇÃO DA CASA DO EMBAIXADOR GASTÃO DA CUNHA, NO CENTRO DE SÃO JOÃO DEL-REI

A contratação de pessoa jurídica especializada visa a execução dos seguintes itens:

- Identificação, conhecimento do bem e estudo preliminar:
Pesquisa histórica, levantamento de dados, levantamento planialtimétrico e cadastral, desenho de cadastro de construções existentes, levantamento arqueológico de bem cultural, análise tipológica, identificação de materiais e sistema construtivo, diagnóstico e estudo preliminar.

- Anteprojetos:
Arquitetônico de restauro, restauração de bens móveis, arqueológico, museográfico, paisagístico, estruturas, instalações hidrossanitárias, drenagem de águas pluviais e impermeabilização, instalações elétricas e eletrônicas, luminotécnica, prevenção e combate à incêndio, SPDA, telefonia e rede lógica, CFTV, instalações mecânicas (ventilação, exaustão e ar-condicionado), caderno de encargos (especificação de materiais com memorial descritivo de cada ambiente e equipamentos para reforma e/ou ampliação de patrimônios históricos) e orçamento paramétrico (planilha orçamentária para reforma e/ou ampliação de patrimônios históricos).
- Projetos Executivos:
Arquitetônico de restauro, restauração de esquadrias, restauração de bens móveis integrados, arqueológico, museográfico, paisagismo, estrutural, instalações hidrossanitárias, drenagem de águas pluviais e impermeabilização, instalações elétricas e eletrônicas, luminotécnica, prevenção e combate à incêndio, SPDA, infraestrutura de cabeamento estruturado/CFTV/alarme/segurança/sonorização, instalações mecânicas (ventilação, exaustão e ar-condicionado), projeto de elevador com memorial descritivo, memorial descritivo (especificação dos materiais com memorial descritivo de cada ambiente e equipamentos para reforma e/ou ampliação de patrimônios históricos), caderno de encargos (especificação de materiais com memorial descritivo de cada ambiente e equipamentos para reforma e/ou ampliação de patrimônios históricos), cadernos de especificações técnicas (especificações dos materiais com memorial descritivo de cada ambiente e equipamentos para reforma e/ou ampliação de patrimônios históricos), planilha orçamentária para reforma e/ou ampliação de patrimônios históricos (contendo cálculo de BDI, demonstrativos de encargos sociais, composição de custos, memória de cálculo), manual de uso operação e manutenção das especificações para reforma e/ou ampliação de patrimônios históricos e compatibilização de projetos.

Os projetos viabilizarão as futuras obras de restauração da referida edificação, que tem por objetivo conservar e revelar os valores estéticos e históricos de um casarão exemplar do século XIX, otimizando o seu grande potencial e sua futura apropriação pela administração pública. Ela ainda prevê a adaptação às normas e legislações vigentes quanto à acessibilidade e segurança contra incêndio e pânico.

É relevante destacar que o prédio se encontra em mau estado de conservação, apresentando em sua totalidade inúmeras patologias, do tipo infiltrações, umidades, rachaduras, fissuras, trincas, arruinamentos, etc, que comprometem sua estabilidade. Esses fatores de degradação estão ativos e em evolução contínua, mas são passíveis de reversão.

Justifica-se a necessidade de contratação de pessoa jurídica especializada para a elaboração de projetos executivos pois, além de não haver na administração municipal quadro de pessoal capacitado, como arqueólogo, por exemplo,

atualmente os servidores das áreas finalísticas, dentre suas atividades de rotina, têm fôlego apenas para atuar no planejamento de contratações e na subsequente fiscalização dos contratos.

A Contratação está contemplada no TERMO DE COMPROMISSO TRANSFEREGOV.BR Nº962243, celebrado entre Prefeitura Municipal de São João del Rei e IPHAN, com recursos a serem repassados pelo IPHAN à Prefeitura Municipal de São João del Rei no âmbito do o Novo Programa de Aceleração do Crescimento Patrimônio Histórico (Novo PAC PH), eixo de investimento em infraestrutura social inclusiva, subeixo cultura, na modalidade Seleção - Projetos de Restauros do Patrimônio Histórico, consoante os termos da Resolução CGPAC nº. 1, de 19 de dezembro de 2023. NOVO PAC - FORMALIZAÇÃO - DECRETO Nº 11.855, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2023.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

1. Natureza dos serviços:

O objeto a ser contratado é caracterizado como serviço não comum de engenharia, a ser contratado mediante licitação, por execução indireta; no regime de empreitada por preço global; na modalidade de contratação por concorrência; e por critério de julgamento por técnica e preço.

2. Duração do Contrato:

O prazo de vigência do contrato é de 9 (nove) meses contados da assinatura do contrato, sendo 6 (seis) meses destinados à execução dos projetos e serviços do objeto da licitação conforme indicado no Cronograma físico-financeiro (Anexos 01, em pdf e 02, em xls).

3. Quanto à Qualificação da Contratada

- As exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal e trabalhista são as usuais para a generalidade dos objetos, conforme disciplinado no Edital.
- Os critérios de qualificação econômica a serem atendidos pelo fornecedor estão previstos no Edital.
- Os critérios de qualificação de capacidade técnica-operacional estão previstos no item 9 (“DA HABILITAÇÃO”) do Termo de Referência.

4. Quanto à Mão de Obra Empregada

A elaboração dos projetos exigirá profissionais técnicos capacitados que conheçam as legislações pertinentes (municipal, estadual e federal) e cumpram suas normativas de modo a apresentar soluções que sejam viáveis do ponto de vista executivo e correlatas à preservação do patrimônio histórico e cultural. Os profissionais devem desenvolver projetos que orientem com clareza sobre os processos e procedimentos a serem realizados durante a execução das obras.

5. Quanto aos Critérios de Sustentabilidade Socioambiental

- Os critérios de sustentabilidade socioambiental devem ser considerados durante

o desenvolvimento dos projetos, incluindo-se em todas as etapas os aspectos técnico-arquitetônicos e legais que tornem a futura obra um empreendimento sustentável do ponto de vista cultural, socioeconômico e ambiental.

- A elaboração dos projetos deverá contemplar, fundamentalmente, as seguintes dimensões relacionadas à sustentabilidade da obra futura, no que couber: Aproveitamento das condições naturais locais; Eficiência e economicidade no uso de energia; Eficiência e economicidade no uso da água; Eficiência e economicidade na operação e manutenção; Saúde/segurança/conforto/salubridade; adoção de medidas e soluções que mitiguem a produção de rejeitos de obras.

- A Contratada deverá priorizar soluções técnicas de forma ambientalmente responsável, primando pela durabilidade, economicidade, eficiência e mitigação do impacto ambiental.

- Além dos critérios de sustentabilidade já apresentados, deverão ser atendidos os expostos no item 23 do PB.

5. Estimativa das Quantidades:

1. As especificações e os quantitativos estimados para essa contratação são resultantes do levantamento de produtos necessários, com detalhamento constante no Anexo 01 - Planilha Orçamentária.

2. Os produtos a serem entregues devem obedecer às seguintes etapas:

2.1 - Identificação do Bem: Pesquisa histórica; Pesquisa de dados cartoriais e jurídicos;

2.2 - Levantamentos: Levantamento planialtimétrico e cadastral de terreno; Desenho de cadastros de edificações existentes; Levantamento arqueológico; Análise tipológica, identificação dos materiais e sistemas construtivos.

2.3 - Estudo preliminar.

2.4 - Anteprojetos I: Anteprojeto arquitetônico de restauro; Anteprojeto de restauração de bens móveis; Anteprojeto arqueológico; Anteprojeto museográfico; Anteprojeto de paisagismo.

2.5 - Anteprojetos II: Anteprojeto de estruturas; Anteprojeto de instalações hidrossanitárias; Anteprojeto de drenagem de águas pluviais e impermeabilização; Anteprojeto de instalações elétricas e eletrônicas; Anteprojeto de luminotécnica; Anteprojeto de prevenção e combate à incêndios; Anteprojeto de SPDA; Anteprojeto de telefonia e rede lógica; Anteprojeto de CFTV; Anteprojeto de instalações mecânicas: ventilação, exaustão e ar-condicionado;

2.6 - Documentos complementares: Caderno de encargos com especificação dos materiais e memorial descritivo; Orçamento paramétrico.

2.7 - Projetos Executivos I: Projeto executivo de restauro; Projeto executivo de esquadrias; Projeto executivo restauração de bens móveis; Projeto executivo de arqueologia; Projeto executivo museográfico; Projeto executivo de paisagismo.

2.8 - Projetos Executivos II: Projeto executivo de estruturas; Projeto executivo de instalações hidrossanitárias; Projeto executivo de drenagem de águas pluviais e

impermeabilização; Projeto executivo de instalações elétricas e eletrônicas; Projeto executivo luminotécnico; Projeto executivo de prevenção e combate à incêndios; Projeto executivo de SPDA; Projeto executivo de infraestrutura de cabeamento estruturado/cftv/alarme/segurança/sonorização; Projeto executivo de instalações mecânicas: ventilação, exaustão e ar-condicionado; Projeto de elevador com memorial descritivo.

2.9 - Documentos complementares: Memorial descritivo; Caderno de encargos; Caderno de especificações técnicas; Planilha orçamentária; Manual de uso, operação e manutenção das edificações para reforma e/ou ampliação de patrimônios históricos.

2.10 - Compatibilização de Projetos.

com especificação dos materiais e memorial descritivo; Orçamento paramétrico.

3. Todos os produtos devem seguir as normas cabíveis, principalmente da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

7. Descrição da solução como um todo:

1. No caso em tela, deverão ser entregues os seguintes produtos, referentes à restauração da Casa do Embaixador Gastão da Cunha:

- Identificação, conhecimento do bem e estudo preliminar:
Pesquisa histórica, levantamento de dados, levantamento planialtimétrico e cadastral, desenho de cadastro de construções existentes, levantamento arqueológico de bem cultural, análise tipológica, identificação de materiais e sistema construtivo, diagnóstico e estudo preliminar.
- Anteprojetos:
Arquitetônico de restauro, restauração de bens móveis, arqueológico, museográfico, paisagístico, estruturas, instalações hidrossanitárias, drenagem de águas pluviais e impermeabilização, instalações elétricas e eletrônicas, luminotécnica, prevenção e combate à incêndio, SPDA, telefonia e rede lógica, CFTV, instalações mecânicas (ventilação, exaustão e ar-condicionado), caderno de encargos (especificação de materiais com memorial descritivo de cada ambiente e equipamentos para reforma e/ou ampliação de patrimônios históricos) e orçamento paramétrico (planilha orçamentária para reforma e/ou ampliação de patrimônios históricos).
- Projetos Executivos:
Arquitetônico de restauro, restauração de esquadrias, restauração de bens móveis integrados, arqueológico, museográfico, paisagismo, estrutural, instalações hidrossanitárias, drenagem de águas pluviais e impermeabilização, instalações elétricas e eletrônicas, luminotécnica, prevenção e combate à incêndio, SPDA, infraestrutura de cabeamento estruturado/CFTV/alarme/segurança/sonorização, instalações mecânicas (ventilação, exaustão e ar-condicionado), projeto de elevador com memorial descritivo, memorial descritivo (especificação dos materiais com memorial descritivo de cada ambiente e equipamentos para reforma e/ou ampliação de patrimônios históricos), caderno de encargos (especificação de materiais

com memorial descritivo de cada ambiente e equipamentos para reforma e/ou ampliação de patrimônios históricos), cadernos de especificações técnicas (especificações dos materiais com memorial descritivo de cada ambiente e equipamentos para reforma e/ou ampliação de patrimônios históricos), planilha orçamentária para reforma e/ou ampliação de patrimônios históricos (contendo cálculo de BDI, demonstrativos de encargos sociais, composição de custos, memória de cálculo), manual de uso operação e manutenção das especificações para reforma e/ou ampliação de patrimônios históricos e compatibilização.

2. Todos os produtos devem ser entregues em formato digital aberto (.dwg, .docx) e fechado (.pdf). Após aprovação dos órgãos competentes, deve-se executar a entrega dos formatos plotados, em 4 (quatro) vias assinadas e com os devidos registros das aprovações.

3. Os produtos correspondem a documentos que deverão instruir a futura contratação de obras de restauração da Casa do Embaixador Gastão da Cunha, na Rua Balbino da Cunha, nº190, no Centro de São João del-Rei.

4. É importante frisar que a Casa do Embaixador Gastão da Cunha é um importante exemplar da arquitetura do início do século XIX. Portanto o objeto da contratação é parte inicial de um processo que visa a conservação, intervenção e qualificação de uma edificação considerada um Bem Patrimonial com interesse cultural, cujas ações interventivas devem prezar pela integridade e originalidade do bem, preservando suas peculiaridades. Quaisquer intervenções deverão ser pautadas pelos princípios da mínima intervenção, da compatibilidade, da autenticidade, da reversibilidade, da distinguibilidade e da preservação máxima dos componentes construtivos, materiais tradicionais e elementos decorativos originais.

5. As particularidades da edificação deverão ser consideradas durante toda a elaboração do projeto, devendo-se adequar as soluções técnicas - se e quando necessário, mediante prévia aprovação da Fiscalização - visando a preservação e conservação dos atributos físicos que correspondem aos valores culturais que motivaram a proteção do imóvel pelo município.

6. Os serviços e intervenções a serem propostos, bem como os materiais, equipamentos, métodos e técnicas de execução deverão prezar pelo mínimo impacto possível, tanto estético quanto mecânico, recorrendo a processos e tecnologias disponíveis no mercado, tendo em consideração critérios de qualidade, durabilidade, conservação, funcionalidade, economia, eficiência energética e consciência ambiental.

8. Levantamento de Mercado:

1. Conforme Anexo 1 - Planilha Orçamentária, foram discriminados os valores unitários estimados de todos os serviços e produtos a serem entregues na contratação, que contém a referência para os valores máximos aceitáveis em cada item. Vale ressaltar que se trata de serviço não comum de engenharia, a ser contratado mediante licitação, na modalidade Concorrência, por Menor Preço Global.

2. Os serviços a serem contratados enquadram-se nos pressupostos do Decreto nº 9.507, de 21 de setembro de 2018, não se constituindo em quaisquer das atividades, previstas no art. 3º do aludido decreto, cuja execução indireta é vedada. A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

3. Na legislação supramencionada, impõe-se, preferencialmente, o uso da base de preços mantida pelo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - Sinapi, excetuados os itens caracterizados como montagem industrial ou que não possam ser considerados como de construção civil (art. 4º). Entretanto, esta mesma legislação dispõe que em caso de inviabilidade da definição dos custos conforme o disposto no art. 3º, a estimativa de custo global poderá ser apurada por meio da utilização de dados contidos em tabela de referência formalmente aprovada por órgãos ou entidades da Administração Pública Federal em publicações técnicas especializadas, em sistema específico instituído para o setor ou em pesquisa de mercado. E ainda, no artigo 8º, os órgãos e entidades da Administração Pública Federal poderão adotar especificidades locais ou de projeto na elaboração das respectivas composições de custo unitário, desde que demonstrada a pertinência dos ajustes para a obra ou serviço de engenharia a ser orçado em relatório técnico elaborado por profissional habilitado.

4. O valor estimado abaixo informado foi obtido com base em valores de referência (insumos e composições) SEINFRA (data base 01/2025), conforme consta no Anexo 01 - Planilha Orçamentária.

Local	Objeto da Contratação	Valor Estimado
São João del-Rei	Execução de projeto arquitetônico de restauração da casa do embaixador Gastão da Cunha, incluindo projetos complementares.	R\$ 476.028,04

8.1 Estimativa do Preço da Contratação

O valor de referência da contratação é de R\$ 476.028,04 (quatrocentos e setenta e seis mil, vinte e oito reais e quatro centavos), conforme apresentado de forma ampla na Planilha orçamentária (Anexos 01, em pdf e 02, em xls).

9. Justificativa para Parcelamento

Para a presente contratação o parcelamento, não se justifica, devendo a contratação ser executada em sua totalidade.

10. Contratações Correlatas/Interdependentes

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes com o objeto da contratação em referência a cargo da administração municipal no presente exercício.

11. Demonstrativo dos Resultados Pretendidos

- Proposta para restauração completa da Casa do Embaixador Gastão da Cunha, salvaguardando a integridade histórica, arquitetônica, artística e cultural da edificação;
- Proteger, salvaguardar, conservar e revelar os valores estéticos e históricos de um dos sobrados do século XIX mais preservados na cidade;
- Otimizar o seu grande potencial e sua futura apropriação pela administração pública;
- Projetos e documentações que viabilizem a futura contratação de obras de restauração da Casa do Embaixador Gastão da Cunha, consolidada e preservada em suas especificidades construtivas, arquitetônicas, artísticas e culturais, através do uso das técnicas adequadas e em conformidade com as cartas patrimoniais e teorias contemporâneas do restauro;
- Busca pela valorização da edificação e do seu entorno imediato como integrante do patrimônio histórico e paisagem cultural da cidade de São João del-Rei.
- Viabilizar a futura utilização do imóvel com conforto e segurança conforme programa de utilização;

12. Providências Prévias ao Contrato

A Administração tomará principalmente as seguintes providências Previamente à formalização da contratação, além de outras descritas no Mapa de Riscos:

1. Revisão minuciosa de todos os documentos e instrumentos componentes das fases de Planejamento da Contratação e de Seleção do Fornecedor;
2. Conferência quanto à adequação do detalhamento dos produtos e serviços esperados à qualidade pretendida e à adequação do preço de referência, de forma que ele se aproxime ao máximo do corriqueiramente praticado pelo mercado;
3. Execução adequada da fase de Planejamento da contratação, em consonância com a situação atual do objeto da contratação e suas especificidades, levando em conta estudos de mercado sobre a real existência de oferta dos serviços a serem contratados;
4. Abertura de canais de diálogo para facilitar e otimizar a comunicação entre os fiscais e gestores do contrato e a vencedora do certamente, de forma a promover o alinhamento de informações e o esclarecimento de dúvidas com eficiência e

agilidade na fase de Gestão do Contrato, assim evitando questionamentos, interrupções e contratempos desnecessários durante a execução do cronograma físico-financeiro;

5. Realização de reuniões de acompanhamento e alinhamento, de modo a averiguar e comunicar com clareza e agilidade à Contratada a respeito dos produtos esperados;

6. Acompanhar e atestar os eventuais relatórios e medições imediatamente após a emissão dos mesmos, revisando e alinhando as ocorrências registradas;

7 Disponibilizar a Equipe de Planejamento da Contratação para orientações complementares e/ou visitas técnicas;

8. Dar o máximo de visibilidade para o lançamento do Edital de forma a estimular a ampla concorrência;

9. Demais ações e acordos prévios que se fizerem necessários ao início dos trabalhos.

13. Impactos Ambientais

1. Durante o desenvolvimento dos projetos devem ser considerados os possíveis impactos ambientais que a futura obra possa causar, apresentando soluções que os minimizem e garantam uma obra sustentável do ponto de vista cultural, socioeconômico e ambiental.

2. Além do exposto, devem ser considerados os pormenores citados no item 4.5 deste ETP.

14. Viabilidade da Contratação

1. Experiência Especializada: Empresas de mão de obra especializadas em projetos têm a experiência e expertise necessárias para elaborar projetos com agilidade e sucesso, garantindo a qualidade e segurança da obra;

2. Gerenciamento de Projeto: Empresas especializadas têm capacidade para gerenciar todas as etapas do projeto, desde o planejamento até a conclusão, garantindo o cumprimento dos prazos e orçamentos estabelecidos;

3. Recursos Humanos Qualificados: As empresas prestadoras de serviços especializados possuem equipes de profissionais qualificados em diversas áreas, como engenharia, arquitetura e urbanismo, arqueologia, entre outras, necessárias para a execução do projeto de restauração da edificação por completo;

4. Economia de Tempo e Recursos: A terceirização da mão de obra pode resultar em uma economia de tempo e recursos para a entidade contratante, pois a empresa contratada é responsável por fornecer e gerenciar os recursos necessários para a construção;

5. Cumprimento de Normas e Regulamentos: Empresas especializadas estão familiarizadas com as normas e regulamentos específicos aplicáveis à intervenções em locais de relevância histórica e cultural, garantindo que a obra esteja em conformidade com todas as exigências legais, bem como com procedimentos adequados de intervenção capazes de garantir a integridade do bem.

15. Anexos

Anexo 01. BDI, Demonstrativo de Encargos Sociais, Planilha de Orçamento, CFF, Composições Unitárias de Custo, todos em arquivo pdf.

Anexo 02. BDI, Demonstrativo de Encargos Sociais, Planilha de Orçamento, CFF, Composições Unitárias de Custo, todos em arquivo xls.

Anexo 03. Memorial Descritivo em pdf.

Anexo 04. Levantamento Básico - Gastão da Cunha em pdf.

Anexo 05. Laudo Técnico de Conservação;

Anexo 06. RRTs do Orçamento;

Anexo 07. Modelo de Atestado de Vistoria;

Anexo 08. Tabela 01 - Apresentação da Equipe Técnica;

Anexo 09. Tabela 02 - Apresentação das Obras de Restauração Realizadas.

16. Data e Responsáveis pela Elaboração do ETP

São João del-Rei, 16 de abril de 2026.

Grazielle Acaroni Ribeiro
Arquiteta e Urbanista
Secretaria de Cultura e Turismo de São João del-Rei

Fábio dos Passos Carvalho
Arquiteto e Urbanista
Secretaria de Cultura e Turismo de São João del-Rei