

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 obras de restauração arquitetônica (incluindo instalações complementares) do Complexo Ferroviário, localizado em 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 Decreto n 10.873 22/01/24.

1. Informações Básicas

Nº Processo Administrativo: 003/2026
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 2026, a saber:

02.008.00

3 - 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 EM EXECUÇÃO DE OBRAS DE RESTAURAÇÃO ARQUITETÔNICA DO COMPLEXO FERROVIÁRIO DE SÃO JOÃO DEL-REI

A contratação de empresa especializada para a execução de obras de restauração arquitetônica do Complexo Ferroviário justifica-se na necessidade de execução de serviços de restauração e conservação preventiva do referido bem, dado que o mesmo encontra-se em estado de conservação regular, mas com fatores de degradação ativos e em evolução contínua, porém são passíveis de reversão.

A obra busca estagnar e reverter a deterioração e degradação dos materiais,

adaptar o complexo às normas e legislações vigentes, além de melhorar a iluminação e segurança do local. Para seu entorno imediato está prevista a requalificação da Praça da Estação e dos passeios para pedestres que circundam o complexo. Ainda é um dos seus objetivos restaurar o potencial figurativo e imagético do bem cultural valorizando sua arquitetura e história por meio da recuperação de suas características estilísticas, garantindo melhor identidade cultural ao bem.

Justifica-se a necessidade de contratação de pessoa jurídica especializada para a execução da obra, pela não existência entre servidores de corpo técnico qualificado e quantificado para executar o projeto.

A obra visa garantir a manutenção de um bem de importância cultural e histórica tanto para fins turísticos, quanto para uso da população local.

A Contratação está contemplada no TERMO DE COMPROMISSO TRANSFEREGOV.BR Nº 986408, 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 (Novo PAC), 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.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Natureza dos serviços:

O objeto a ser contratado é caracterizado como OBRA e serviço não comum de engenharia, a ser contratado mediante licitação, na modalidade concorrência, para execução no regime de empreitada por preço global.

4.2. Duração do Contrato:

O prazo de vigência do contrato é de 13 (treze) meses contados da assinatura do contrato, sendo 10 (dez) meses destinados à execução das obras e serviços do objeto da licitação conforme indicado no Cronograma físico-financeiro (Anexos 01, em pdf e 02, em xls).

4.3. Quanto à Qualificação da Contratada

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

4.4. Quanto à Mão de Obra Empregada

A execução da obra, propriamente dita, exigirá profissionais capacitados para o emprego das técnicas de restauração e execução dos projetos complementares e o adequado manejo dos equipamentos e materiais especificados nas peças técnicas elaboradas, das quais constarão indicações sobre os tipos mais adequados de equipamentos e materiais a serem utilizados nos diferentes processos e etapas da construção, quais os produtos são os mais recomendados e os procedimentos necessários para que a construção aconteça de forma segura, tanto para o trabalhador que está atuando na obra, quanto para usuário de seu produto final.

4.5. Quanto aos Materiais Necessários

1. A não ser quando especificado em contrário, os materiais a serem empregados nos serviços serão todos novos, de primeira qualidade (assim entendida a gradação de qualidade superior, quando existirem diferentes gradações de qualidade de um mesmo produto) e de acordo com as especificações da ABNT, sendo expressamente vedado o uso de material improvisado em substituição ao especificado, assim como não se admitirá a adaptação de peças, seja por corte ou por outro processo, a fim de usá-las em substituição a peças recomendadas e de dimensões adequadas.
2. Em todos os serviços, deverão ser observadas rigorosamente as recomendações dos fabricantes dos materiais utilizados, quanto ao método executivo e às ferramentas apropriadas a empregar.
3. A Contratada deverá submeter com antecedência à apreciação da Fiscalização amostras dos materiais e/ou acabamentos a serem utilizados nos serviços, podendo ser danificadas no processo de verificação.
4. Não serão aceitos pela Fiscalização os serviços executados com materiais que não tenham sido previamente aprovados.
5. Os vários materiais a serem empregados na obra deverão ser transportados, manuseados e armazenados com o maior cuidado possível, evitando choques, pancadas ou quebras. Aqueles sujeitos a danos por ação da luz, calor, umidade ou chuva deverão ser guardados em ambientes adequados à sua proteção, até o momento da sua utilização.
6. Os produtos e materiais tóxicos e/ou inflamáveis (resíduos, lixo, embalagens, etc.) deverão ser acondicionados preferencialmente fora da edificação e/ou armários corta-fogo, e removidos adequadamente, os quais deverão ser encaminhados para órgãos ou entidades que recebam esse tipo de resíduo e lhe dê destinação e tratamento adequados.
7. Em toda a execução dos serviços deverão ser fornecidos e instalados os Equipamentos de Proteção Coletiva que se fizerem necessários no decorrer das diversas etapas da obra, de acordo com o previsto na NR-06 e NR-18 da Portaria nº 3214 do Ministério do Trabalho, de 08 de junho de 1978, bem como nos demais dispositivos de segurança.

4.6. Quanto aos Critérios de Sustentabilidade Socioambiental

1. A inserção de critérios de sustentabilidade socioambiental na obra demandada deve estar presente desde os projetos básico e executivo até o acompanhamento da execução contratual, incluindo-se em todas as etapas aspectos técnico-

arquitetônicos e legais que a tornem um empreendimento sustentável do ponto de vista cultural, socioeconômico e ambiental, de forma que:

- atender a instrução Normativa no 01 do IBAMA, de 19 de janeiro de 2010, que dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dá outras providências;
- observe os requisitos de acessibilidade e inclusão instituídos pelo Decreto nº 6.949/2009, pela Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2021) e Normas Técnicas brasileiras, possibilitando sua utilização pelas pessoas com deficiência;
- priorize-se o conforto térmico-acústico da edificação, aumentando sua utilidade e eficiência energética; e
- adote-se medidas para a minimizar a geração de resíduos, prevendo ainda a destinação ambiental adequada dos rejeitos inevitavelmente gerados, a exemplo das diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, Resolução nº 307, de 05/07 /2002, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA, e Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19/01/2010, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:
 - a. resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados), deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a áreas de aterro de resíduos da construção civil, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;
 - b. resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações), deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;
 - c. resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem /recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas;
 - d. resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas;
 - e. em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação aterros de resíduos domiciliares, áreas de “bota fora”, encostas, corpos d’água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas; e
 - f. para fins de fiscalização do fiel cumprimento u do Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, conforme o caso, a contratada comprovará, sob pena de multa, que todos os resíduos removidos estão acompanhados de Controle de Transporte de Resíduos, em conformidade com as normas da Agência Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ABNT NBR nos 15.112, 15.113, 15.114, 15.115 e 15.116, de 2004. Portanto, a obra deverá ser projetada de forma a causar baixo impacto no

ecossistema da comunidade a que se refere, bem como executada de forma a favorecer a economia local e priorizar o bem estar social, executando os serviços de acordo com a melhor técnica aplicável, com zelo e diligência, em observância ao direito administrativo, à legislação ambiental e trabalhista, e aos regulamentos infralegais aplicáveis ao setor da construção civil, assim como às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), às posturas e boas práticas, inclusive de segurança e medicina do trabalho e de segurança pública, difundidas no mercado, mantendo, ademais, sua área de trabalho continuamente limpa e desimpedida.

2. A Contratada deverá, caso necessário, apresentar estudo de viabilidade sobre a adoção das soluções de sustentabilidade conhecidas no mercado, em busca do equilíbrio entre os valores do retorno concreto e do benefício ao meio ambiente, à luz das eventuais limitações naturais, da viabilidade econômica do investimento e das necessidades da sociedade.

3. A execução dos serviços a serem contratados deverá contemplar, fundamentalmente, as seguintes dimensões relacionadas à sustentabilidade da edificação, 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;
- Qualidade ambiental interna e externa;
- Saúde/segurança/conforto/salubridade; e
- Uso de energia solar, se couber.

4. A Contratada deverá priorizar soluções técnicas de forma ambientalmente responsável, primando pela durabilidade, economicidade, eficiência, mitigação do impacto ambiental e estabelecimento de instalações saudáveis e confortáveis aos ocupantes e usuários do imóvel.

5. Além dos critérios de sustentabilidade já apresentados, deverão ser atendidos os expostos no item 21 do PB.

5. Levantamento de Mercado:

A contratação já dispõe de Projeto Executivo o qual havia sido parte do PAC Cidades Históricas, 2015, e agora retorna para efetivamente ser executada no âmbito do Novo PAC. Sendo assim, o projeto executivo seguiu um longo caminho de estudos e aprovações por parte do IPHAN, de forma que as soluções adotadas estão de acordo com as normas e boas práticas de restauração em edificações que compõem Patrimônio Histórico. Os custos estão apresentados em detalhada planilha, a qual seguiu rigorosamente as disposições do Decreto nº 7.983/2013, de 08 de abril de 2013, que estabelece regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União.

2. 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.

3. No caso em tela, como depreende-se a partir da simples leitura da Planilha Orçamentária (Anexos 01, em pdf e 02, em xls), a grande maioria dos preços unitários utilizou como referência o Sinapi/MG de julho de 2025, em regime não desonerado, bem como a tabela de insumos Sinapi/MG e ORSE deste mesmo mês, também em regime desonerado, em atenção ao art. 3º da norma vigente. Quando indisponíveis os serviços a serem contratados e na inexistência de serviços semelhantes naquela base de dados, ou na impossibilidade de elaborar composições a partir dos próprios insumos do Sinapi para o levantamento de preços, adotou-se a base do SETOP/MG referente à Região Central do Estado, datada de julho de 2025 e igualmente em regime desonerado, com fundamento no art. 6º. Contudo, por suas especificidades e fatores locacionais diversos, alguns serviços e insumos, demandaram cotações diretas no mercado local, conforme Cotação de mercado incluída nos Anexos 01, em pdf e 02, em xls, sendo estas cotações respaldadas pelas condições do art. 8º. Assim, garantiu-se a compatibilidade do valor de referência da contratação em relação aos valores praticados no mercado, via de consequência evitando ou minimizando riscos.

4. Por fim, vale esclarecer que tanto a documentação relativa ao orçamento, quanto as peças técnicas foram contratadas anteriormente pelo Iphan, no âmbito do Programa PAC Cidades Históricas, e então elaborados pela empresa Grillo & Werneck Projetos e Consultoria LTDA. Tal documentação encontra-se acompanhada de suas respectivas Anotações de Responsabilidades Técnicas e foi

devidamente aprovada pelo Departamento de ações Estratégicas intersetoriais (DAEI) do IPHAN, com base no Decreto nº 7.983/2013, Acórdão nº 2.622/2013 - TCU - Plenário, Lei Complementar nº 116, de 31 de julho de 2003, e na Instrução Normativa nº 73, de 05 de agosto de 2020, da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia.

6 – Descrição da Solução como um Todo

Conforme já apresentado no item 5 deste ETP, a contratação já dispõe de Projeto Executivo o qual seguiu um longo caminho de estudos e aprovações por parte do IPHAN, de forma que as soluções adotadas estão de acordo com as normas e boas práticas de restauração em edificações que compõem Patrimônio Histórico.

Uma vez que, conforme demonstrado no item 3 deste ETP, a forma viável de execução dos serviços é por meio de contratação de empresa, seguiu-se processo previsto, qual seja: aquisição de projeto executivo aprovado pelo IPHAN e, agora, processo licitatório para contratação de empresa com experiência em restauração, de acordo com as qualificações elencadas no projeto Básico, e com os seguintes amparos:

1. Será aqui utilizada como referência a Lei nº 14.133/2021, sendo esta opção legítima e respaldada pela Medida Provisória nº 1.167, de 31 de março de 2023.

2. O objeto da licitação tem a natureza de serviço técnico especializado, de acordo com a Resolução nº 1.116, de 26 de abril de 2019, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA que estabelece no artigo 1º §1º:

Art. 1º Estabelecer que as obras e os serviços de Engenharia e de Agronomia, que exigem habilitação legal para sua elaboração ou execução, com a emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, são serviços técnicos especializados.

§ 1º Os serviços são assim caracterizados por envolverem o desenvolvimento de soluções específicas de natureza intelectual, científica e técnica, por abarcarem risco à sociedade, ao seu patrimônio e ao meio ambiente, e por sua complexidade, exigindo, portanto, profissionais legalmente habilitados e com as devidas atribuições.

3. A presente contratação abrange a execução de serviços e obras de engenharia, sendo estes entendidos, nos termos do art. 6º da Lei 14.133/2021, como:

“XI - serviço: atividade ou conjunto de atividades destinadas a obter determinada utilidade, intelectual ou material, de interesse da Administração;

XXI - serviço de engenharia: toda atividade ou conjunto de atividades destinadas a obter determinada utilidade, intelectual ou material, de interesse para a Administração e que, não enquadradas no conceito de obra a que se refere o inciso XII do caput deste artigo, são estabelecidas, por força de lei, como privativas das profissões de arquiteto e engenheiro ou de técnicos especializados, que compreendem:

a) serviço comum de engenharia: todo serviço de engenharia que tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens;

b) serviço especial de engenharia: aquele que, por sua alta heterogeneidade ou complexidade, não pode se enquadrar na definição constante da alínea “a” deste inciso;

XII - obra: 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. As obras e serviços serão contratados por execução indireta; no regime de empreitada por preço global; na modalidade de contratação por concorrência e por critério de julgamento por menor preço.

5. A decisão pela contratação por execução indireta, em regime de empreitada por preço global, na modalidade de contratação por concorrência e por critério de julgamento por menor preço, é amparada pelos princípios da legalidade, da finalidade, da motivação, da razoabilidade, da proporcionalidade, da moralidade, da ampla defesa, do contraditório, da segurança jurídica, do interesse público e da eficiência ressaltados no art. 2º da Lei 9.784, de 29 de janeiro de 1999; para além dos próprios princípios indicados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021 (da isonomia, da seleção da proposta mais vantajosa para a administração, da promoção do desenvolvimento nacional sustentável, da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório e do julgamento objetivo).

6. No contexto da solução como um todo, do ponto de vista técnico, torna-se fundamental reiterar as seguintes disposições:

o certame tem como base os serviços e quantitativos de serviços elencados na Planilha Orçamentária, tendo como base o levantamento de quantitativos detalhado na Memória de Cálculo, a serem executados e medidos no tempo e forma indicados no Cronograma físico-financeiro (todos os itens citados anteriormente se encontram nos Anexos 01, em pdf e 02, em xls, do PB) e na forma e procedimentos

especificados nos projetos técnicos (Anexos 03 a 07 do PB).

7. Sempre importante frisar que o objeto da contratação visa a conservação, intervenções e qualificação de um Bem Cultural com interesse cultural no âmbito do Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de São João del-Rei, cujas ações interventivas devem prezar pela integridade e originalidade, bem como garantir a autenticidade da edificação e de seus componentes arquitetônicos e artísticos, preservando as peculiaridades que motivaram sua proteção. 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.

8. As particularidades da edificação deverão ser consideradas durante toda a execução da obra, 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 da edificação.

9. Os serviços e intervenções a serem executados, bem como os materiais, equipamentos, métodos e técnicas de execução deverão, tanto quanto possível, reproduzir ou respeitar aqueles originalmente utilizados, ou, na impossibilidade, recorrer a procedimentos exequíveis, recorrendo a processos e tecnologias disponíveis no mercado, tendo em consideração critérios de qualidade, durabilidade, conservação, funcionalidade, economia, eficiência energética e consciência ambiental, para além das condições constantes neste ETP, no Projeto Básico e no Edital.

7. Estimativa das Quantidades

1. As especificações e os quantitativos estimados para a contratação são resultantes do levantamento de necessidade de serviços, materiais e equipamentos diante do estado de conservação do Complexo Ferroviário, analisado em fase anterior à elaboração dos projetos que constituem o objeto da presente contratação, levando em consideração:

1.1. Todas as suas especificidades arquitetônicas e artísticas;

1.2. A legislação vigente pertinente ao caso;

1.3. As diretrizes, os conceitos e as teorias da restauração contemporânea;

1.4. As orientações das principais cartas patrimoniais, em especial a Carta de Veneza de 1964 (também conhecida como Carta Internacional para a Conservação e Restauro de Monumentos), a Carta do Restauro de 1972 (divulgada em 06 de abril de 1972 pelo Ministério de Instrução Pública na Itália, através da circular nº 117, com objetivo de assegurar que as intervenções de restauro sigam os métodos adequados estabelecidos através de normas e instruções a ela anexadas) e a Carta de Burra de 1980 do Conselho Internacional de Monumentos e Sítios - ICOMOS, sem prejuízo das demais.

2. Os quantitativos de serviços e de materiais, bem como as unidades específicas de medida, podem ser observadas de forma ampla na Planilha orçamentária e de forma detalhada na Composição de preços, na Memória de cálculo e nas Cotações de mercado (os itens citados anteriormente encontram-se nos Anexos 01, em pdf e

02, em xls), tudo isso com base nos projetos técnicos e demais documentos listados nos Anexos 03 a 07 do PB, lembrando que os mesmos foram elaborados pela empresa Grillo e Werneck Projetos e Consultoria Ltda, contratada pelo Iphan no âmbito do Programa PAC Cidades Históricas. Os projetos foram elaborados em 2017, mas ainda encontram-se vigentes e satisfazem às demandas de manutenção, conservação e restauração do Complexo Ferroviário, segundo aprovação do IPHAN.

8. Estimativa do Preço da Contratação

O valor de referência da contratação é de R\$ 15.869.991,81 (quinze milhões e oitocentos e sessenta e nove mil, novecentos e noventa e um reais e oitenta e um 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

- Restauração completa da edificação, conforme anexos 01 a 07 do PB, salvaguardando a integridade histórica, arquitetônica, artística e cultural do Complexo Ferroviário;
- Complexo recuperado, consolidado e preservado 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;
- Monumento valorizado no cotidiano da cidade de São João del-Rei como integrante de seu patrimônio cultural e ferroviário.
- Serviços executados conforme especificações de serviços, materiais e quantitativos dispostos nas peças técnicas e planilhas quantitativas;
- Conforto e segurança ao uso do espaço, considerando as demandas de uma estação ferroviária que se mantém ativa para o turismo no momento presente;

- Fortalecimento do turismo cultural em São João del-Rei; e
- Cumprimento da função social da propriedade considerando a vocação turística e cultural do Bem Tombado para diversas possibilidades de uso e fruição coletiva.

12. Providências Prévias ao Contrato

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

1.1. Revisão minuciosa de todos os documentos e instrumentos componentes das fases de Planejamento da Contratação e de Seleção do Fornecedor;

1.2. 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;

1.3. 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;

1.4. 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;

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

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

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

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

13. Impactos Ambientais

Os impactos ambientais de maior probabilidade envolvem o descarte incorreto de rejeitos e resíduos e a utilização demasiada de recursos hídricos e de energia elétrica. De forma a evitá-los, deverá ser priorizado o emprego de mão-de-obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local. Deverá ser realizado treinamento dos técnicos e oficiais envolvidos na obra para adoção de medidas de redução do consumo de água, de energia elétrica e da produção de resíduos sólidos, de acordo com as normas ambientais vigentes. Deverá, ainda, ser realizada a correta separação de resíduos recicláveis descartados com destinação às devidas associações e cooperativas de reciclagem, de preferência, de atuação local.

No decorrer da execução dos serviços, todo rejeito ou resíduo gerado deverá ser mantido fora do local de trabalho. Será exigido da Contratada um plano de armazenamento e disposição de entulho. Tais exigências e cuidados estão elencadas no item 4.6 deste ETP e será disposto no Projeto Básico.

14. Viabilidade da Contratação

A contratação de uma empresa de mão de obra para a restauração do Complexo Ferroviário é viável pelos seguintes motivos:

I- Experiência Especializada: Empresas de mão de obra especializadas em construção têm a experiência e expertise necessárias para executar projetos de restauração com sucesso, garantindo a qualidade e segurança da obra;

II- 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;

III- Recursos Humanos Qualificados: As empresas prestadoras de serviços especializados em restauro possuem equipes de profissionais qualificados em diversas áreas, como engenharia, arquitetura, elétrica, hidráulica, entre outras, necessárias para a execução da restauração por completo;

IV- Redução de Riscos: Ao contratar uma empresa com mão de obra especializada, a responsabilidade pelo gerenciamento de riscos relacionados à construção, como acidentes de trabalho e atrasos, é transferida para a contratada, o que não exime a fiscalização da Administração;

V- 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;

VI- Cumprimento de Normas e Regulamentos: Empresas especializadas estão familiarizadas com as normas e regulamentos específicos aplicáveis às intervenções em bens históricos tombados, 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

Todos os projetos foram devidamente aprovados pelo Iphan, e se encontram apensos aos autos conforme listagem a seguir:

Anexo 01. Planilha Orçamentária Resumida, Planilha de Composição de Preços Unitários, BDI de Serviços, Cronograma Físico-financeiro, todos em arquivo pdf.

Anexo 02. Planilha Orçamentária Resumida, Planilha Orçamentária Sintética, Planilha de Composição de Preços Unitários, BDI de Serviços, Cronograma Físico-financeiro, todos em arquivo xls;

Anexo 03. Arquivos Comuns aos Quatro Conjuntos em pdf;

Anexo 04. Conjunto 01: Calçadas externas e Praça em pdf;

Anexo 05. Conjunto 02: Estação, Museu, Plataformas e Depósito em pdf;

Anexo 06. Conjunto 03: Auditório, Centro de artes, Girador e Rotunda em pdf;
Anexo 07. Conjunto 04: Abrigo de Socorro, Caldeira, Carpintaria, Galpão, Guarita e Sanitários em pdf;
Anexo 08. ART's e RRT's em pdf;
Anexo 09. Modelo de Atestado de Vistoria em docx;
Anexo 10. Tabela 01 - APRESENTAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA em docx;
Anexo 11. Tabela 02 - APRESENTAÇÃO DAS OBRAS DE RESTAURAÇÃO REALIZADAS em docx;

16. Data e Responsáveis pela Elaboração do ETP

São João del-Rei, 01 de julho 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