

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ETP nº:17/2026	Data da Elaboração:26/10/2026

Prefeitura Municipal de Maria da Fé/MG

Secretaria requisitante: Secretaria Municipal de Cultura e Turismo

Contratação de empresa especializada para execução da reforma do Centro Cultural de Maria da Fé/MG, conforme Projeto Arquitetônico, Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, Memória de Cálculo, Composição do BDI, Cronograma Físico-Financeiro e demais documentos técnicos integrantes do processo.

Local do Objeto: Praça Getúlio Vargas, nº 200, Centro, Maria da Fé/MG.

Bem protegido: Tombamento Municipal – Decreto nº 1.131/1999 – Inscrição no Livro de Tombo nº 1, em 08/04/1998.

Valor estimado da contratação: R$ 162.408,72 (cento e sessenta e dois mil, quatrocentos e oito reais e setenta e dois centavos), conforme planilha orçamentária assinada pela engenharia municipal, com data-base 08/2026 e BDI de 23,54%.

Previsão legal: Art. 18, § 1º, inciso I, da Lei nº 14.133/21

1. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

1.1. Descrição da necessidade da contratação

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade demonstrar a necessidade e a viabilidade da contratação de empresa especializada para execução da reforma do Centro Cultural de Maria da Fé/MG, bem público de relevante interesse histórico, cultural, administrativo e turístico para o Município.

O imóvel está situado na Praça Getúlio Vargas, nº 02, Centro, Maria da Fé/MG, conforme o projeto arquitetônico, o memorial descritivo e a ART de projeto apresentados pela engenharia, encontra-se submetido à proteção patrimonial por tombamento municipal, razão pela qual sua conservação constitui dever da



Administração Pública, tanto sob a ótica da preservação da memória e da identidade cultural local, quanto da adequada manutenção do patrimônio público.

A necessidade da contratação decorre da constatação de problemas construtivos e funcionais no imóvel, com destaque para a deterioração do piso de madeira das áreas destinadas ao escritório e ao atendimento, em razão da ação da umidade, gerando risco à segurança dos usuários e comprometendo a funcionalidade dos ambientes. Também foram identificadas necessidades de reforma dos sanitários, recuperação de pisos, adequação de esquadrias, melhoria das condições de circulação e recuperação da calçada, além de intervenções complementares indispensáveis ao adequado funcionamento do espaço.

Os documentos técnicos elaborados pela engenharia municipal demonstram a necessidade de remoção do piso de madeira deteriorado, execução de solução estrutural com fundações, vigas, pilares e laje pré-moldada, substituição de revestimentos, reforma dos sanitários, adequação de instalações elétricas, pintura, recuperação de acabamentos, tratamento de elementos de madeira e execução de piso intertravado na calçada.

Sob a perspectiva do interesse público, a contratação justifica-se porque:

I – assegura melhores condições de segurança estrutural, funcionalidade e uso do edifício;

II – preserva bem tombado de interesse histórico e cultural do Município;

III – evita a progressão dos danos construtivos e o agravamento dos custos futuros de recuperação;

IV – melhora as condições de trabalho da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo;

V – favorece a continuidade das atividades administrativas, culturais e institucionais desenvolvidas no local;

VI – amplia a qualidade do atendimento ao público e o aproveitamento do imóvel como equipamento cultural.

A contratação, portanto, não se limita a mera intervenção estética, mas representa medida necessária à conservação do patrimônio público e à continuidade dos serviços prestados pela Administração, em conformidade com os princípios do interesse público, planejamento, eficiência, economicidade e desenvolvimento nacional sustentável, previstos no artigo 5º da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.2. Demonstração da previsão da contratação no Plano de Contratações Anual

A contratação deverá observar o planejamento administrativo e orçamentário do Município, em conformidade com o artigo 18, § 1º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A reforma do Centro Cultural encontra-se materialmente vinculada às atribuições da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo e guarda coerência com a política municipal de preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural.

Para fins de instrução processual, deverá ser confirmada a previsão formal da contratação no Plano de Contratações Anual – PCA, caso este tenha sido elaborado para o exercício correspondente. Na hipótese de inexistência de PCA, tal circunstância deverá ser registrada nos autos, demonstrando-se o alinhamento da contratação aos instrumentos de planejamento e orçamento vigentes.

A contratação também deverá guardar compatibilidade com o Plano Plurianual – PPA, a Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO e a Lei Orçamentária Anual – LOA, bem como com a respectiva dotação orçamentária da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, a ser confirmada pelo setor competente antes da deflagração do procedimento licitatório.

1.3. Requisitos da contratação

A futura contratação deverá observar requisitos técnicos, legais, operacionais, patrimoniais, ambientais e de qualidade compatíveis com a natureza do objeto, nos termos do artigo 18, § 1º, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Constituem requisitos mínimos:

a) Requisitos de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista

A futura contratada deverá comprovar regularidade jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira, nos termos dos artigos 62 a 70 da Lei nº 14.133/2021.

b) Requisitos de qualificação técnica

I – registro ou inscrição da empresa e do responsável técnico no CREA ou CAU, conforme a natureza do objeto;

II – comprovação de aptidão técnica para desempenho de atividade pertinente e compatível com o objeto licitado;

III – apresentação de responsável técnico legalmente habilitado;

IV – comprovação de capacidade técnico-operacional e técnico-profissional nas parcelas de maior relevância, a serem definidas pelo setor de engenharia;

V – emissão da ART ou RRT correspondente.



c) Requisitos técnicos de execução

A execução dos ambientes administrativos e demais áreas indicadas no projeto compreenderá piso em granito polido Branco Itaúna, conforme orçamento. O acabamento compreenderá rodapés em granito e proteção hidrofugante nas quantidades e especificações constantes dos documentos técnicos assinados.

A execução deverá observar integralmente:

- o Projeto Arquitetônico;
- o Memorial Descritivo;
- a Planilha Orçamentária;
- a Memória de Cálculo;
- o Cronograma Físico-Financeiro;
- a Composição do BDI;
- as normas da ABNT aplicáveis;
- a legislação de acessibilidade, segurança do trabalho e proteção patrimonial.

A solução estrutural prevista para substituição do piso deteriorado deverá observar a execução de laje pré-moldada unidirecional, biapoiada, com enchimento em EPS de 8 cm e capeamento em concreto de 4 cm, totalizando 12 cm de espessura, conforme documentos técnicos da engenharia.

d) Requisitos de preservação patrimonial

Considerando tratar-se de imóvel tombado, todas as intervenções deverão respeitar suas características históricas e arquitetônicas, com observância das exigências do órgão municipal competente pela preservação do patrimônio cultural.

e) Requisitos de segurança, qualidade e sustentabilidade

A contratada deverá:

I – adotar medidas de segurança do trabalho;

II – utilizar materiais de qualidade e compatíveis com as especificações técnicas;

III – destinar adequadamente os resíduos da construção civil;

IV – adotar práticas de redução de desperdícios de água, energia e materiais;

V – proteger elementos históricos, áreas adjacentes e ambientes não diretamente afetados pela obra.

2. PROSPECÇÃO E DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA



2.1. Estimativa das quantidades a serem contratadas

Em atendimento ao artigo 18, § 1º, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021, os quantitativos foram definidos com base na Planilha Orçamentária, na Memória de Cálculo e no Projeto Arquitetônico elaborados pela engenharia.

A contratação abrangerá **01 (uma) reforma do Centro Cultural**, com execução global do objeto.

Dentre os principais quantitativos previstos, destacam-se:

- remoção de piso de madeira: **26,95 m²**;
- demolição de piso de pedras: **85,06 m²**;
- remoção de portas: **3,36 m²**;
- estacas broca: **20,00 m**;
- execução de laje pré-moldada: **26,95 m²**;
- assentamento de piso em granito: **134,35 m²**
- rodapé em granito: **53,25 m ;**
- pintura hidrofugante com silicone em piso de pedra natural: **134,35 m²**
- forro em drywall: **14,55 m²**;
- tratamento preservativo e envernizamento de madeira: **192,43 m²**;
- pintura acrílica em paredes: **292,83 m²**;
- divisórias sanitárias: **8,50 m²**;
- instalação de bacias sanitárias: **4 unidades**;
- barras de apoio: **10 unidades**;
- pavimento intertravado na calçada: **91,50 m²**.

Os quantitativos detalhados permanecem vinculados aos documentos técnicos integrantes do processo.

2.2. Estimativa do valor da contratação

Nos termos do artigo 18, § 1º, inciso VI, e do artigo 23 da Lei nº 14.133/2021, a estimativa do valor da contratação foi elaborada com base na Planilha Orçamentária produzida pela engenharia municipal, utilizando referências do **SINAPI** e **SICOR**, com data-base **08/2026**, sem desoneração.

O orçamento apresenta **BDI de 23,54%**, composto para o tipo de obra “Construção e Reforma de Edifícios”, com ISS de 3%, conforme quadro de composição apresentado pela engenharia.

O valor global estimado da contratação é de:

R$ 162.408,72

Distribuído da seguinte forma:



Item	Descrição	Valor
1.1	Serviços preliminares	R$ 3.784,64
1.2	Infraestrutura	R$ 23.565,93
1.3	Pisos	R$ 73.527,20
1.4	Cobertura	R$ 16.046,36
1.5	Instalações elétricas	R$ 1.156,12
1.6	Pinturas e acabamentos	R$ 6.825,97
1.7	Esquadrias	R$ 15.210,47
1.8	Louças, acessórios e metais	R$ 9.182,55
1.9	Calçada	R$ 13.109,48
	TOTAL	R$ 162.408,72

2.3. Levantamento de mercado e escolha da solução

Nos termos do artigo 18, § 1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, foram analisadas as seguintes alternativas:

I – realização de reparos pontuais;
II – contratação individualizada dos serviços;
III – contratação de empresa especializada para execução global da reforma.

A alternativa de reparos pontuais não se mostra suficiente para resolver a totalidade dos problemas identificados, especialmente quanto à recuperação estrutural, substituição de pisos, reforma dos sanitários e adequações complementares.

A contratação individualizada dos serviços, embora possível em tese, acarretaria maior complexidade de coordenação, risco de incompatibilidades entre etapas interdependentes e dificuldade na delimitação de responsabilidades.

Diante disso, adota-se a **Alternativa 3 – contratação de empresa especializada para execução global da reforma**, por representar a solução mais adequada ao interesse público, com maior integração técnica, melhor controle de qualidade, melhor fiscalização e maior racionalidade administrativa.

2.4. Descrição da solução como um todo

As intervenções deverão seguir o projeto arquitetônico atualizado, contemplando piso de granito polido nas áreas indicadas, com rodapés em granito e tratamento hidrofugante; portas de cabines sanitárias em alumínio tipo veneziana, cor branca; portas de acesso aos sanitários em madeira conforme especificação; bancadas de granito com cubas de louça branca de sobrepor e demais louças, metais, barras de apoio e acessórios discriminados na planilha e no memorial assinado.

A solução escolhida consiste na contratação de empresa especializada em obras e serviços de engenharia para execução integral da reforma do Centro Cultural de Maria da Fé, compreendendo:

I – serviços preliminares de remoção e demolição;

II – execução da infraestrutura e dos elementos estruturais necessários à substituição do piso deteriorado;

III – execução de laje pré-moldada nas áreas afetadas;

IV – instalação de pisos e rodapés;

V – reforma dos sanitários;

VI – adequações das instalações elétricas;

VII – recuperação e pintura de superfícies;

VIII – tratamento de elementos de madeira;

IX – recuperação de esquadrias;

X – execução da calçada com piso intertravado;

XI – limpeza final e entrega da obra em condições adequadas de uso.

2.5. Justificativa para o não parcelamento da contratação

Nos termos do artigo 18, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, opta-se pelo **não parcelamento da contratação**, em razão da interdependência técnica entre as etapas construtivas e da conveniência administrativa da execução integrada do objeto.

A execução por uma única contratada favorece:

- compatibilização das etapas;
- concentração da responsabilidade técnica;
- melhor controle do cronograma;



- racionalização de custos de mobilização e administração;
- redução do risco de conflitos entre executores;
- melhor preservação do imóvel tombado.

2.6. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Com base nos documentos técnicos atualmente apresentados, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes já formalizadas e indispensáveis à execução do objeto.

Eventual necessidade de complementação de projetos, laudos, autorizações patrimoniais ou apoio técnico à fiscalização deverá ser avaliada pela Administração, com justificativa específica, se necessária.

2.7. Demonstrativo dos resultados pretendidos

Fundamentação: artigo 18, § 1º, inciso IX, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A contratação proposta visa produzir resultados concretos e mensuráveis sob os aspectos da economicidade, do melhor aproveitamento dos recursos públicos e da melhoria das condições de uso do Centro Cultural.

a) Resultados pretendidos em termos de economicidade

I – redução de custos futuros com manutenções emergenciais, mediante solução definitiva dos problemas identificados;

II – prevenção do agravamento das patologias existentes, notadamente nas áreas afetadas pela umidade;

III – execução integrada dos serviços, reduzindo custos indiretos de mobilização, fiscalização e coordenação;

IV – melhor aproveitamento do investimento público, com recuperação e valorização de bem já pertencente ao patrimônio municipal;

V – emprego de orçamento referenciado em bases oficiais, com preços tecnicamente fundamentados.

b) Resultados pretendidos quanto ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros

I – melhoria das condições de trabalho da equipe da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo;



II – organização e adequação dos ambientes para atendimento ao público e realização de atividades administrativas e culturais;

III – melhor utilização dos recursos materiais aplicados na conservação do imóvel;

IV – ampliação da vida útil dos componentes recuperados;

V – redução de desperdícios mediante planejamento prévio da execução.

c) Resultados institucionais e funcionais esperados

I – recuperação das condições de segurança estrutural das áreas afetadas;

II – reforma dos sanitários, com melhoria das condições de higiene, acessibilidade e conforto;

III – recuperação de acabamentos, pisos, esquadrias e instalações;

IV – valorização do Centro Cultural como equipamento público de uso institucional e cultural;

V – preservação das características históricas e arquitetônicas do imóvel tombado;

VI – continuidade dos serviços e atividades desenvolvidas no local.

d) Referências visuais ilustrativas dos resultados pretendidos

Como forma complementar de demonstrar os resultados almejados, poderão integrar o processo administrativo imagens ilustrativas representativas do padrão espacial e funcional pretendido após a execução da reforma, sem prejuízo da prevalência dos documentos técnicos oficiais.






Observação: As imagens ilustrativas eventualmente anexadas ao ETP representam intenções de ambientação e não integram, por si, as obrigações da contratada. A execução e o recebimento da obra observarão exclusivamente o projeto arquitetônico, o memorial descritivo, a planilha orçamentária e os demais documentos técnicos aprovados, inclusive quanto aos materiais de piso, portas, louças e bancadas ora atualizados.

2.8. Providências a serem adotadas pela Administração

Nos termos do artigo 18, § 1º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, deverão ser adotadas as seguintes providências:

I – consolidar e aprovar os documentos técnicos;

II – compatibilizar Projeto, Memorial, Orçamento, Memória de Cálculo, Cronograma e BDI;

III – atualizar formalmente as datas do cronograma físico-financeiro;

IV – confirmar a dotação orçamentária e a previsão no planejamento aplicável;



V – obter as autorizações patrimoniais cabíveis;

VI – definir e aprovar o edital e seus anexos;

VII – designar os responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato;

VIII – verificar a emissão/registro da ART ou RRT correspondente;

IX – esclarecer, no processo, a composição relativa à administração local, se necessário;

X – adotar medidas de proteção dos ambientes e organização da execução.

2.9. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Nos termos do artigo 18, § 1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, a execução da reforma poderá gerar impactos ambientais temporários e localizados, especialmente:

I – geração de resíduos da construção civil;
II – emissão de poeira e partículas;
III – geração de ruídos;
IV – consumo de água, energia e materiais;
V – utilização de tintas, vernizes e produtos químicos;
VI – riscos de danos a elementos arquitetônicos protegidos.

Para mitigação, deverão ser adotadas as seguintes medidas:

- segregação e destinação adequada dos resíduos;
- controle de poeira, ruídos e vibrações;
- uso racional de materiais e recursos naturais;
- observância das normas ambientais e de segurança;
- proteção dos elementos históricos e das áreas adjacentes;
- limpeza final e entrega do imóvel em condições adequadas

3. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

3.1. Declaração de viabilidade

Em atendimento ao disposto no artigo 18, § 1º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, conclui-se pela **viabilidade técnica e econômica da contratação de empresa especializada para execução global da reforma do Centro Cultural de Maria da Fé/MG**.

As análises realizadas demonstram que a solução escolhida atende de forma adequada à necessidade administrativa, sendo compatível com a preservação do imóvel tombado, com a segurança estrutural requerida, com os objetivos da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo e com o interesse público envolvido.



A contratação apresenta valor global estimado de R$ 162.408,72, tecnicamente fundamentado em orçamento elaborado com base em referências oficiais, memória de cálculo, composição do BDI e cronograma físico-financeiro e preservada a solução de contratação global de empresa especializada para execução da reforma do Centro Cultural de Maria da Fé.

,A solução escolhida revela-se adequada por permitir a recuperação funcional do imóvel, a preservação do patrimônio cultural municipal, a melhoria das condições de uso dos ambientes e o melhor aproveitamento dos recursos públicos disponíveis.

3.2. Recomendação para prosseguimento da contratação

Diante do exposto, recomenda-se o prosseguimento da contratação, mediante realização de procedimento licitatório na modalidade:

Concorrência, preferencialmente na forma eletrônica

com critério de julgamento de:

menor preço global

e regime de execução de:

empreitada por preço global

nos termos dos artigos 6º, inciso XXXVIII, 28, inciso II, 29 e 46 da Lei Federal nº 14.133/2021, observada a ratificação técnica e jurídica dos documentos integrantes do processo.

A escolha mostra-se adequada em razão:

I – da natureza do objeto como obra/reforma de engenharia;

II – da interdependência das etapas executivas;

III – da conveniência do objeto único;

IV – da necessidade de responsabilidade técnica integrada;

V – da busca pela proposta mais vantajosa à Administração.

3.3. Justificativa final



A contratação proposta apresenta vantagens relevantes sob os pontos de vista técnico, econômico, funcional e patrimonial, pois:

I – atende necessidade real e atual da Administração;

II – preserva bem público tombado;

III – promove segurança estrutural e melhoria das condições de uso do imóvel;

IV – racionaliza a aplicação dos recursos públicos;

V – está alinhada aos princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente planejamento, eficiência, economicidade e interesse público.

Ressalta-se que o prosseguimento deverá observar, antes da publicação do edital, a atualização formal do cronograma físico-financeiro quanto às datas, a confirmação da dotação orçamentária, a verificação da ART/RRT e a formalização das autorizações patrimoniais cabíveis.

Diante disso, **declara-se viável e administrativamente recomendável o prosseguimento da contratação**.

Maria da Fé/MG, 26 de outubro de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
VANIA CRISTINA FERREIRA RIBEIRO
Data: 26/10/2026 10:24:34-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Vânia Cristina Ferreira Ribeiro
Secretária Municipal de Cultura e Turismo
Prefeitura Municipal de Maria da Fé/MG