



PREFEITURA MUNICIPAL DE **MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100
www.montesantodeminas.mg.gov.br administracao@montesantodeminas.mg.gov.br

ADENDO AO ANEXO I (TERMO DE REFERÊNCIA)

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar destinado à análise da necessidade de contratação de empresa especializada de engenharia em regime de empreitada global para execução da obra de reforma e adequação do antigo prédio do Sindicato Rural, localizado na Praça Joaquim Bernardes, N°31, Centro, no Município de Monte Santo de Minas/MG, com a finalidade de adaptação da edificação para implantação de espaço destinado ao desenvolvimento de atividades culturais, artísticas, educacionais e institucionais.

A intervenção contempla serviços de demolições e remoções, substituição e reestruturação da cobertura, instalação de engradamento metálico, telhamento cerâmico, manta térmica, calhas e rufos, recuperação e substituição parcial de pisos em madeira, instalação de esquadrias e vidros, execução de revestimentos, assentamento de forro de madeira, pintura e demais acabamentos necessários à recuperação funcional da edificação, conforme projetos técnicos, memorial descritivo, planilha orçamentária e demais documentos que integram o processo.

O presente Estudo Técnico Preliminar constitui a primeira etapa do planejamento da contratação, tendo por objetivo demonstrar a necessidade da intervenção, avaliar as possíveis soluções disponíveis, verificar a viabilidade técnica e econômica da contratação e subsidiar a elaboração do Termo de Referência e dos demais documentos do processo licitatório, em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, especialmente o disposto em seu art. 6º, inciso XX.

2 – NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

O Município de Monte Santo de Minas/MG dispõe de imóvel público anteriormente utilizado como sede do Sindicato Rural, localizado na Praça Joaquim Bernardes, nº 31, Centro, cuja estrutura atualmente demanda intervenções de reforma e adequação para possibilitar sua utilização segura e adequada pela população.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
MONTE SANTO DE MINAS

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100
www.montesantodeminas.mg.gov.br administracao@montesantodeminas.mg.gov.br

A edificação apresenta necessidades de recuperação em diversos elementos construtivos, especialmente na cobertura, esquadrias, revestimentos, pisos, forros e acabamentos, exigindo a execução de serviços especializados para restabelecer suas condições de uso, funcionalidade, segurança e conservação.

A presente contratação tem por finalidade viabilizar a adaptação do imóvel para implantação de espaço destinado à realização de atividades culturais, artísticas, educacionais e institucionais, ampliando a oferta de equipamentos públicos voltados ao fortalecimento da cultura no Município. A iniciativa permitirá a realização de apresentações, oficinas, eventos culturais, ações educativas e demais atividades de interesse coletivo, proporcionando à população um ambiente adequado para promoção e valorização das manifestações culturais locais.

A recuperação e requalificação da edificação também contribuem para a preservação do patrimônio público municipal, evitando a deterioração progressiva do imóvel e promovendo sua adequada utilização em benefício da coletividade, em observância aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

Adicionalmente, embora o Município disponha de equipe própria de servidores para execução de determinados serviços de manutenção, a estrutura operacional atualmente disponível não é suficiente para atender, de forma adequada e tempestiva, às demandas específicas da presente intervenção. A execução da obra requer quantitativo de mão de obra, especialização técnica, equipamentos e organização operacional compatíveis com a complexidade e o volume dos serviços previstos, circunstâncias que excedem a capacidade de execução direta da Administração Municipal. Dessa forma, a contratação de empresa especializada mostra-se necessária para garantir a execução dos serviços com qualidade, segurança, observância das normas técnicas aplicáveis e cumprimento dos prazos estabelecidos.

Nesse contexto, a contratação mostra-se necessária para assegurar a execução técnica e especializada das intervenções previstas nos projetos e documentos técnicos, garantindo a qualidade dos serviços, a segurança da



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE SANTO DE MINAS

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100
www.montesantodeminas.mg.gov.br administracao@montesantodeminas.mg.gov.br

edificação e a adequada destinação do imóvel para atendimento das demandas culturais da população de Monte Santo de Minas/MG.

Na contratação em tela, o Município conjugou esforços com Estado sendo contemplado, com recursos oriundos do Termo de Compromisso IEPHA/HABILITAÇÃO/FEC/DCR nº. 129325105/2025, pelo edital RESTAURA MINAS nº.07/2025 da Secretaria de Estado de Cultura e Turismo (SECULT) e aportando recursos ordinários como contrapartida, possibilitando assim, a execução dessa importante obra.

3 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A área total de intervenção corresponde a 412,10 m², conforme definido nos projetos técnicos elaborados para a obra, observando-se os padrões construtivos, dimensionamentos e especificações estabelecidos pelas normas técnicas e legislação aplicável.

As quantidades dos serviços, materiais, equipamentos e demais insumos necessários à execução da obra foram estimados com base nos projetos arquitetônicos e complementares, memoriais descritivos, especificações técnicas, levantamentos de campo e demais documentos que compõem o conjunto técnico do empreendimento. Os quantitativos contemplam todas as etapas necessárias à completa execução do objeto, abrangendo serviços preliminares, infraestrutura, fundações, estruturas, alvenarias, coberturas, instalações prediais, revestimentos, esquadrias, pinturas, acabamentos e demais serviços correlatos.

Os materiais previstos foram especificados de modo a atender aos requisitos de desempenho, segurança, durabilidade, funcionalidade e qualidade exigidos pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e demais regulamentos aplicáveis. As quantidades estimadas refletem as necessidades efetivas da contratação e foram definidas a partir dos levantamentos e projetos técnicos elaborados para a obra, encontrando-se detalhadas na planilha orçamentária e demais documentos técnicos que acompanham este Estudo Técnico Preliminar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE SANTO DE MINAS

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100
www.montesantodeminas.mg.gov.br | administracao@montesantodeminas.mg.gov.br

Os quantitativos estabelecidos são considerados suficientes para a execução integral do objeto, servindo como referência para a elaboração das propostas pelos licitantes, para a execução contratual, para o acompanhamento da fiscalização e para a realização das medições e pagamentos, observando-se os princípios da eficiência, economicidade e do adequado atendimento ao interesse público.

4 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de preços da contratação é apresentada no Termo de Referência e é apresentada detalhadamente na planilha orçamentária específica sendo compatível com os quantitativos levantados no projeto básico e com os preços do SICOR/MG – Sistema de Custos e Orçamentos Referenciais de Minas Gerais – Região Sul, do SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - o qual foi adotado para compor a precificação do objeto. A composição unitária do serviço, contendo as justificativas técnicas para as composições adotadas, com elementos suficientes que permitam o controle da motivação dos atos que fundamentaram os valores adotados que se basearam nos estudos e projetos contratados pela administração conjugados com os trabalhos da equipe técnica própria. As tabelas oficiais de referência devem ser utilizadas em contratações de obras e serviços de engenharia, sempre que possível, conforme a Lei 14.133/2021.¹

5 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

O parcelamento da solução não se mostra recomendável sob os aspectos técnico, operacional e econômico. Por se tratar de obra de engenharia composta por serviços interdependentes, a execução integral por uma única contratada proporciona maior eficiência na gestão da obra, além de facilitar a fiscalização, o controle dos prazos e a responsabilização pela qualidade dos serviços executados.

Os serviços previstos, tais como demolições, cobertura, esquadrias, revestimentos, forros, pisos, pintura e acabamentos, possuem estreita relação entre si e demandam

¹ Fundamentação: Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação. (Inciso VI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e inciso VI do art. 9º do Decreto Municipal nº 2.516/2024).



PREFEITURA MUNICIPAL DE **MONTE SANTO DE MINAS**

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100
www.montesantodeminas.mg.gov.br administracao@montesantodeminas.mg.gov.br

coordenação técnica unificada. A divisão do objeto poderia gerar dificuldades na compatibilização das etapas, aumento dos custos administrativos e maior complexidade na definição de responsabilidades por eventuais falhas ou inconformidades.

Dessa forma, conclui-se que o não parcelamento da contratação é a alternativa mais vantajosa para a Administração, por assegurar maior eficiência na execução, melhor controle contratual e adequada obtenção dos resultados pretendidos.

6 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO QUANTO A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Trata-se de obra comum de engenharia, nos termos da Lei nº 14.133/2021, por envolver serviços cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais de mercado, amplamente executados por empresas especializadas no setor da construção civil.

A experiência acumulada pelo Município em contratações semelhantes demonstra a necessidade de recorrer à expertise técnica do mercado para a adequada execução dos serviços previstos. Dessa forma, após as análises realizadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade da contratação de empresa especializada para execução, sob o regime de empreitada por preço global, das obras de reforma e adequação do antigo prédio do Sindicato Rural, destinado à implantação de espaço para atividades culturais, em conformidade com os projetos, memorial descritivo, planilha orçamentária e demais documentos técnicos que integram o processo.

7 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por fim, registramos que os demais itens relacionados ao conteúdo dos ETP's não descritos no presente estudo são dispensados pelo § 1º do do art. 9º do Decreto Municipal nº 2.516/2024 e do §2º do art. 18 da Lei 14.133/2021, haja vista a inaplicabilidade ao caso concreto e/ou definições já estabelecidas nos itens 1 a 5 do presente ETP e nos projetos, planilha, cronograma, memorial descritivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
MONTE SANTO DE MINAS

RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100

www.montesantodeminas.mg.gov.br

administracao@montesantodeminas.mg.gov.br

Monte Santo de Minas, 08 de julho de 2026.

Camila Marques Paes da Cunha
Arquiteta e Urbanista
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Ana Paula Pereira de Mello Ramalho
Chefe da Divisão de Cultura

José Paulo Pereira Lima
Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente