



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1- O imóvel contém 02(dois) pavimentos, sendo 01(um) pavimento no nível da Praça Ângelo Miranda e 01(um) pavimento no subsolo, construído em concreto armado, que devido a sua idade construtiva e à própria ação do tempo, necessita de intervenção como reparos e adaptações na sua estrutura, construção de banheiros, revestimento de pisos e de paredes, reboco, pintura, telhado, muros, hidráulica, elétrica, SPDA, lógica, PCIP, plataforma elevatória e escadas, para que possa atender de forma segura e satisfatória as necessidades da população e dos turistas que frequentam a região.

1.2 - Detectamos como necessária a execução da obra de Reforma e Implantação do Mercado Municipal, contemplando: serviços técnicos e profissionais, serviços preliminares, demolições e remoções, fundações e infraestrutura, paredes, vedações e divisórias, esquadrias, coberturas, revestimento de pisos, revestimento de paredes, forros, revestimento de teto, instalações hidráulicas, instalações elétricas, plataforma elevatória, sistema de proteção e combate a incêndio, serviços diversos e limpeza final e dentre outros.

1.3 As fotos abaixo demonstram o estado atual que o imóvel se encontra:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, TRÂNSITO E
TRANSPORTE.
CEP 39.150-000 - SERRO - MINAS

Foto 01- Fachada Frontal



Foto 02 – Fachada Posterior





PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, TRÂNSITO E
TRANSPORTE.
CEP 39.150-000 - SERRO - MINAS

Foto 03 – Interior



Foto 04 - Localização



Coordenadas: 18°36'15.19" S 43°22'57,26" O

Endereço: Praça Ângelo Miranda, s/n Centro – SERRO-MG – CEP: 39150-000

Praça Dr. João Pinheiro, 154 – Centro – Serro / MG. setorengenharia@serro.mg.gov.br - Fone: (38) 3541-1369 - Fax: (38) 3541-1368



2 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços serão prestados por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no futuro termo de referência.

A Concorrência terá por fundamento legal o regramento disposto no art.28º, inciso II, tendo como critério de julgamento o menor preço, conforme disposto no art. 6º, inciso XXXVIII, ambos da Lei n. 14.133/2021.

Para a presente contratação foi elaborado Projeto Geral, devidamente licenciado e aprovado junto ao Município e ao IPHAN, com os elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra de modo a possibilitar a avaliação do custo, definição dos métodos e prazo de execução.

3 - QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

3.1 Comprovação da capacitação técnico-profissional, mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico – CAT, expedida pelo CREA ou CAU da região pertinente, nos termos da legislação aplicável, em nome do(s) responsável(is) técnico(s) e/ou membros da equipe técnica que participarão da obra, que demonstre a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou o Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, relativo à execução dos serviços que compõem as parcelas de maior relevância técnica e valor significativo da contratação, a saber:

- a) 01 (um) Engenheiro(a) civil ou arquiteto(a), legalmente habilitado, com experiência comprovada por meio de 01 (uma) Certidão de Acervo Técnico – CAT emitida pelo CREA e respectivo Atestado de Capacidade Técnica, relativos à execução de serviços de Requalificação, Adaptação ou Reforma em Prédios Tombados pelo Patrimônio Histórico Estadual ou Federal, com área equivalente a no mínimo um terço (33,33%) da Metragem total dos serviços, ou seja, 257,00 m²;

- b) 01 (um) Engenheiro(a) civil, legalmente habilitado, com experiência comprovada por meio de 01 (uma) Certidão de Acervo Técnico – CAT emitida pelo CREA e respectivo Atestado de Capacidade Técnica, relativos à



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, TRÂNSITO E TRANSPORTE. CEP 39.150-000 - SERRO - MINAS

execução de serviços de drenagem e pavimentação em paralelepípedo regular em áreas Tombadas pelo Patrimônio Histórico Estadual ou Federal, com área equivalente a no mínimo um terço (33,33%) da Metragem total dos serviços, ou seja, 670,00 m²;

- c) 1 (um) Arqueólogo(a) devidamente cadastrado no órgão regulador/fiscalizador responsável com comprovação de experiência prévia em arqueologia histórica, através de Currículo ou Contrato de Trabalho de participação de obras de tipologia similar ao bem em questão, respeitando-se a Portaria IPHAN 07/88. O respectivo Atestado de Capacidade Técnica, relativos à execução de serviços de Escavação de vias e áreas particulares em regiões Tombadas pelo Patrimônio Histórico Estadual ou Federal, com área equivalente a no mínimo um terço (33,33%) da Metragem total dos serviços, ou seja, 670,00 m²;

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Estima-se o valor inicial da Obra de Reforma e Implantação do Mercado Municipal no aporte de R\$4.171.785,79 (QUATRO MILHÕES, CENTO E SETENTA E UM MIL, SETECENTOS E OITENTA E CINCO REAIS E SETENTA E NOVE CENTAVOS), pelo período estimado de até 15 (QUINZE) meses, conforme cronograma em anexo.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1 – A Obra será de Execução Indireta.

5.2 - Levando-se em conta as características do objeto a ser contratado, entende-se que a melhor solução para a contratação é a execução indireta, através de empreitada por preço global. Nesse caso, pode ser estabelecido um padrão ou uma unidade de medida, para fins de aferição do valor a ser pago ao contratado, o que será feito após o período de medição e a verificação da conformidade da prestação com a obrigação ajustada.

5.3 – Obras realizadas no Estado de Minas Gerais, em bens Tombados pelo IPHAN:

- OBRA: Casarão dos Orlandi – Diamantina – MG

Empresa: Restaurare Construtora LTDA

- OBRA: Museu Sacro Cônego Lafaiete – Serro – MG

Empresa: MCR – Minas Construções e Restaurações Eireli

- OBRA: Igreja de São José – Minas Novas – MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, TRÂNSITO E
TRANSPORTE.
CEP 39.150-000 - SERRO - MINAS

Empresa: GMT Construções e Restauro

- OBRA: Igreja São Francisco de Assis – Diamantina – MG

Empresa: Anima Conservação e Artes LTDA

- OBRA: Sobradão 2ª Fase – Minas Novas – MG

Empresa: Germec Construções

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de preços da contratação será compatível com os quantitativos levantados no projeto geral e com os preços do SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, SETOP – Secretaria de Estado de Transportes e Obras Públicas, SBC – Sociedade Brasileira de Computação e ORSE – Orçamento de Obras do Estado de Sergipe, que são as principais tabelas utilizadas no orçamento de obras em geral, de acordo com o último boletim de referência publicado, mantida pela Caixa Econômica Federal e pelo IBGE, que informa os custos e índices da Construção Civil no Brasil. Na falta de composição no boletim de referência SINAPI, SETOP, SBC ou ORSE, deve-se apresentar 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 (por exemplo, memória de cálculo dos coeficientes de utilização de insumos),

bem como a identificação do responsável pela elaboração. O Tribunal de Contas da União recomenda adotar a composição de outros sistemas referenciais de preços, desde que mantidos os coeficientes de consumo para cada serviço, utilizando-se o custo dos insumos obtidos no SINAPI. Nos casos em que este não contemple os serviços em análise, exige-se que se busque informações em outras fontes de preços para análise do orçamento de obra pública. Os custos de execução, apresentados em planilha orçamentária, serão elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, que resultará no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação, que deverá compor a documentação dos Projetos e Termo de Referência.

Partindo dos princípios supracitados, o orçamento desde objeto de Reforma e implantação do Mercado Municipal utilizou-se como referência de preços: SINAPI – 07/2025, SETOP/SICOR – 04/2025, SBC – 08/2025 e ORSE – 06/2025, EMBASA – 01/2025, CPOS – 02/2025 e GOINFRA – 12/2024. Em conformidade com a declaração de vantajosidade do orçamentista adotou-se o regime SEM DESONERAÇÃO.



7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO A contratação destina-se a execução de obra do tipo convencional, com elementos que deverão ser definidos em projetos básicos que deverão prever, inicialmente, os seguintes serviços:

- Estrutural;
- Demolições e remoções;
- Alvenaria;
- Hidrossanitários;
- Instalações elétricas;
- Revestimento de pisos;
- Revestimento de paredes;
- Esquadrias;
- Forro de gesso acartonado;
- Pedras, bancadas, soleiras, divisórias e prateleiras;
- Pintura de teto;
- Pintura de paredes internas e externas;
- Corrimão;
- Guarda-corpo;
- Plataforma elevatória;
- Paisagismos;
- Limpeza em geral;
- Demais itens necessários;

As intervenções deverão manter o padrão de qualidade existente e apresentar a melhor prática executiva, com elementos que apresente vantagens para a contratação e com a caracterização devidamente detalhada nos Projetos.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O parcelamento da solução não é recomendável, do ponto de vista da eficiência técnica, considerando que o gerenciamento da obra permanecerá sobre a gestão de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, TRÂNSITO E
TRANSPORTE.
CEP 39.150-000 - SERRO - MINAS

administração, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A revitalização em questão deverá prezar pela construção, manutenção e conservação do edifício público, garantindo o bom desempenho da construção e sua integridade física, evitando maiores depreciações, além de preservar o bem público e otimizar a utilização dos recursos financeiros do erário.

A empresa contratada deverá atender todos os requisitos estabelecidos no Edital de Licitação, Termo de Referência e Projeto Básico. A contratação deve ter resultados positivos, com a melhor prática de execução dos serviços de obras de revitalização, de acordo com os Projetos, mantendo-se o padrão de qualidade satisfatório e adequado ao bem tombado.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A Secretaria requisitante deverá indicar servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato. Para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que tenha uma viabilidade logística da obra, sendo necessário possuir um corpo técnico capacitado para gerir todas as etapas. Designação do fiscal do contrato:

Fiscal do contrato: Diogo Araújo Batista

Engenheiro Civil CREA-MG 337.273/D

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Inicialmente, não existem em andamento contratações correlatas ou interdependentes que venham a interferir ou merecer maiores cuidados no planejamento da futura contratação.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Não há impacto ambiental decorrente dessa contratação. No tocante aos resíduos gerados pela obra, os mesmos devem ser destinados a bota-fora licenciado.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base neste Estudo Técnico Preliminar, considerando todos os seus aspectos, confrontados aos recursos orçamentários, conclui-se pela viabilidade da contratação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, TRÂNSITO E
TRANSPORTE.
CEP 39.150-000 - SERRO - MINAS

Serro-MG, 21 de maio de 2026.

Rangel Luiz Gomes Araújo
Engenheiro Civil – CREA-MG 148.891/D
Secretaria Municipal de Infraestrutura, Trânsito e Transporte