



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Ref.: Termo de Referência nº 02/2026 – Contratação de projeto executivo de arquitetura e projetos complementares (elétrico, spda e luminotécnico, estrutural, hidrossanitário, pccip, restauro, cftv, rede lógica e automação, acústica, e acessibilidade) para a conversão da antiga Prefeitura, seus anexos, e antiga Secretaria de Fazenda em sede do conservatório Municipal.

1) Objeto:

Contratação de projeto executivo de arquitetura e projetos complementares (elétrico, spda e luminotécnico, estrutural, hidrossanitário, prevenção e combate a incêndio, restauro, cftv, rede lógica e automação, acústica, e acessibilidade) para a adaptação da antiga sede da Prefeitura Municipal, antiga Secretaria da Fazenda, e seus anexos, para receber o Conservatório Municipal Antônio Ferrucio Viviani. Estes projetos, a serem contratados, deverão ser elaborados a partir do modelo digital das edificações, modelado em formato .skp, versão 2018, o qual será disponibilizado pelo Município à contratada para o subsídio de seus trabalhos, e o levantamento cadastral das edificações, também a ser fornecido pela Contratante.

A Contratada deverá elaborar levantamento próprio das edificações e confrontá-lo com o levantamento e projeto disponibilizados pela Contratante, de modo a identificar eventuais conflitos de dimensões e disposição de espaços internos a serem resolvidos em conjunto entre Contratada e Contratante, de modo a subsidiar a correta elaboração dos projetos executivos e complementares. Não será admissível que o projeto executivo e os projetos complementares apresentem alterações de qualquer natureza em relação ao modelo digital disponibilizado, salvo quando estas forem expressamente autorizadas pelo autor original do projeto. Especificamente quanto ao escopo dos projetos e serviços a serem contratados, deve-se observar o seguinte:

1. Projeto executivo de arquitetura:
 - 1.1. Implantação detalhada, contendo todas as cotas, raios, indicação de sinalização e demais anotações necessárias para subsidiar a correta locação da obra em canteiro e seu desenvolvimento.
 - 1.2. Plantas baixas, seções longitudinais e transversais, e elevações, contendo todas as cotas horizontais e verticais e demais informações métricas, indicações de níveis, materiais, acabamentos, e demais anotações necessárias para subsidiar a correta locação e desenvolvimento dos elementos construtivos que compõe os planos horizontais e verticais da edificação.
 - 1.3. Detalhamento dos planos horizontais (pisos e tetos) para todos os pavimentos e ambientes, contendo seu detalhamento estrutural, especificações de materiais e técnicas construtivas, paginação, tratamento das juntas e encontros com elementos estruturais e de vedação que



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

- definem os planos verticais da edificação, e todas as cotas e demais elementos gráficos e textuais necessários para subsidiar sua correta execução e durabilidade.
- 1.4. Detalhamento de planos verticais e vedações, contendo todas as especificações de técnicas e materiais necessárias para subsidiar a correta execução dos planos de paredes e divisórias que definem os espaços dos ambientes internos projetados, bem como o detalhamento dos elementos que definem o envelopamento das edificações e seu tratamento, contendo todas as informações gráficas e textuais necessárias para tal.
 - 1.5. Detalhamento de esquadrias, contendo a descrição detalhada de materiais, padrões de acabamento, e dimensões de todas as esquadrias (portas, portões, janelas, etc.) situadas nas edificações, bem como seus mecanismos de acionamento, proteção acústica, e demais informações gráficas e textuais necessárias para subsidiar sua correta instalação, utilização e manutenção a longo prazo na edificação.
 - 1.6. Detalhamento de cobertura, contemplando a descrição de todos os seus componentes e estrutura de suporte, indicando a definição da modulação da disposição de telhas, caibros, terças, tesouras, contraventamentos e demais elementos necessários, a especificação de materiais e padrões de acabamento, os sentidos de caimento dos planos de cobertura e suas declividades, o detalhamento dos mecanismos de fixação, dentre outras informações gráficas e textuais que se façam necessárias para assegurar a correta restauração e execução das coberturas das edificações.
 - 1.7. Detalhamento de layout, definindo a localização final e detalhamento de layout e mobiliário fixo (balcões de pias, armários fixos, sanitários, etc), aparatos fixos de proteção e de circulação interna, dentre outros que se façam necessários, contendo todas as informações gráficas e textuais necessárias à sua correta instalação e operacionalização.
2. Projeto estrutural, contemplando o estudo da integridade e capacidade de suporte da estrutura existente, e a representação em plantas, vistas, cortes e perspectivas de todos os elementos estruturais das edificações existentes e dos elementos novos que venham a ser construídos, devidamente locados e dimensionados, inclusas eventuais novas fundações, contenções, pilares, lajes, vigas, escadas, contraventamentos, tesouras, dispositivos de sustentação dos planos de cobertura e demais elementos estruturais representados no modelo digital ou cuja representação venha a ser necessária para assegurar a estabilidade das edificações. Deve necessariamente contemplar as especificações de materiais, técnicas e padrões de acabamento e conformidade pertinentes, bem como o detalhamento do dimensionamento de todos os elementos que compõe a estrutura das edificações, devendo ser apresentados os memoriais de cálculo pertinentes. Deve-se necessariamente considerar as indicações quanto às tecnologias



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

construtivas a serem adotadas e o pré-lançamento dos elementos estruturais que constam do modelo digital da edificação, a ser disponibilizado pela contratante.

3. Projeto elétrico, de sistema de proteção contra descargas atmosféricas (spda) e luminotécnico, contemplando pelo menos diagramas unifilares, plantas de instalações demonstrando a localização e caminhamento de eletrocalhas, eletrodutos, pontos de iluminação, interruptores, tomadas, transformadores e subestações (se for o caso), quadros de distribuição e demais elementos necessários ao funcionamento das atividades a serem desenvolvidas nas edificações, detalhamento do sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) e aterramento, e detalhamento das soluções de luminotecnica a serem adotadas para a iluminação cênica interna e externa da edificação tombada, apresentando pelo menos a planta de pontos, circuitos, e as especificações de materiais e equipamentos. Deve ser necessariamente acompanhado pelos memoriais de cálculo que demonstram o dimensionamento das cargas, cálculo de demandas e demais informações gráficas e textuais necessárias para subsidiar a correta execução das instalações elétricas, de spda e a luminotecnica das edificações. Considerar, para projeto, que novos dutos, instalações elétricas, pontos de tomadas e de iluminação na edificação tombada devem ser externos aos planos de paredes, pisos e tetos existentes. No entanto, podem ser embutidos, para as divisórias e forros a acrescentar.

4. Projeto hidrossanitário, contemplando a representação em plantas, seções e perspectivas de todos os elementos que compõem os circuitos internos de distribuição de água e coleta e destinação de efluentes, seus pontos de entrada e saída, e as soluções de drenagem pluvial. Deve necessariamente indicar a localização dos pontos de água, localização e dimensionamento de reservatórios, inclusive reserva técnica de incêndio, os mecanismos de bombeamento (se for o caso), o traçado dos ramais de distribuição de água e da rede de coleta de esgoto, a indicação da localização e das dimensões de caixas de inspeção (se houver), sistemas de ventilação, e demais elementos necessários para subsidiar a correta execução das instalações hidrossanitárias da edificação. Deve ser necessariamente acompanhado pelos memoriais que demonstram o dimensionamento das vazões e pressões de distribuição de água. Considerar, para projeto, que novos dutos, instalações de distribuição de água e coleta de efluentes, e pontos torneiras na edificação tombada devem ser externos aos planos de paredes, pisos e tetos existentes. No entanto, podem ser embutidos, para as divisórias e forros a acrescentar. Considerar, conforme determina a Lei Municipal nº 8.678/2010, que o projeto hidrossanitário deve incorporar soluções para captação e reuso de águas pluviais, sistemas de captação, armazenamento, tratamento e reuso de águas servidas, e sistemas hidráulicos economizadores de água.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

5. Projeto de Prevenção e Combate e Incêndio, contemplando a representação em plantas, seções e perspectivas de todos os elementos que compõem os sistemas de detecção de incêndios, mecanismos de extinção, e comunicação visual de emergência. Deve necessariamente indicar a localização de pontos terminais de hidrantes e sprinklers, o traçado e dimensionamento de seus ramais de distribuição, a especificação e posicionamento de extintores de incêndio, a posição e especificação de mecanismos de acionamento manual e automático de alarmes, sirenes, detectores de fumaça e demais elementos de detecção de incêndios, e a localização dos elementos de sinalização visual e iluminação de emergência a serem instalados no interior das edificações. Deve ser necessariamente acompanhado pelos memoriais de cálculo referentes à determinação da carga de incêndio, cálculos de vazões, e demais informações gráficas e textuais necessárias para subsidiar a homologação das edificações para o tipo de atividade que irá abrigar junto ao Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais. Considerar, para projeto, que novos dutos e instalações referentes à infraestrutura de proteção e combate a incêndio na edificação tombada devem ser externos aos planos de paredes, pisos e tetos existentes. No entanto, podem ser embutidos, para as divisórias e forros a acrescentar.

6. Projeto de restauração para a edificação tombada, contemplando a representação em plantas, seções, elevações e perspectivas do mapeamento dos danos e patologias, das prospecções diagnósticas de materiais e tratamentos das superfícies internas e das soluções que devem ser adotadas em projeto para a composição cromática dos planos internos e externos à edificação tombada e a recuperação dos pisos, paredes, forros, e demais elementos constitutivos originais da edificação tombada avariados, observando-se necessariamente as premissas e diretrizes de projeto que constam do modelo digital das edificações a ser disponibilizado pela Contratante.

7. Projeto de circuito fechado de televisão, rede lógica e automação, contendo a representação em plantas, seções e perspectivas das soluções de cabeamento estruturado a serem adotadas, o caminhamento de eletrodutos, calhas e outros meios de suporte do sistema de cabeamento a ser utilizado, os pontos terminais de câmeras, sensores, roteadores e demais dispositivos de lógica, segurança e automação a serem utilizados, a especificação de materiais e equipamentos, e o detalhamento da montagem e fixação de equipamentos, sensores e suas estruturas de suporte. Considerar que a distribuição interna de internet no interior das edificações deve ser sem fio, que a iluminação de corredores e ambientes de passagem deve ser acionada por sensores de presença, e que o acionamento de torneiras e descargas nos sanitários deve ser por sensores. Considerar, para projeto, que novos dutos e instalações referentes às infraestruturas de vigilância, lógica e automação na edificação tombada devem ser externos aos planos de paredes,



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

pisos e tetos existentes. No entanto, podem ser embutidos, para as divisórias e forros a acrescentar.

8. Projeto de adequação acústica, contemplando a representação gráfica de todas as soluções de condicionamento e isolamento acústico a serem instaladas nos ambientes internos das edificações, com particular atenção para salas de aulas, auditórios e estúdio, e a especificação de técnicas e materiais a serem empregados para que se atinja o tratamento acústico adequado dos recintos. Deve necessariamente ser entregue em conjunto com o diagnóstico acústico dos ambientes das edificações e o estudo ou modelagem acústica que defina os resultados acústicos ideais para os ambientes e justifique os tipos de técnicas e materiais a serem empregados. Considerar que, para a edificação tombada, as soluções de condicionamento ou isolamento a serem especificadas devem ser reversíveis, e deve-se atentar ao aspecto esperado para os ambientes internos conforme modelo digital da edificação, a ser disponibilizado pela Contratante.
9. Projeto de acessibilidade, contemplando a representação em planta, seções e perspectivas das soluções de acessibilidade a serem instaladas nas edificações e seus passeios confrontantes, contendo a identificação, dimensionamento e localização de todos os elementos de sinalização tátil, visual e auditiva necessários, as rotas acessíveis, os dispositivos para circulação vertical e horizontal integrados às edificações (rampas, escadas, elevadores, plataformas, etc.), aparatos de segurança (corrimãos, guarda-corpos, etc.), as adequações de sanitários, portas, e demais aspectos de acessibilidade definidos em norma e na legislação específica vigente, atentando-se para as demandas apresentadas pelo Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa com Deficiência, ata anexa.
10. Documentação técnica complementar:
 - 10.1. Planilha orçamentária detalhada, contendo a descrição, quantitativos e preços unitários de todos os itens e serviços necessários para a execução da obra, conforme discriminados no projeto executivo e projetos complementares. Deve ser elaborada conforme modelo da Planilha Única da Caixa Econômica Federal, e utilizando como referência os preços praticados pelo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, inclusive com BDI.
 - 10.2. Memorial descritivo, contemplando a divisão em Caderno de Encargos, Caderno de Cálculos de Áreas e Quantitativos, e Caderno de Especificações Técnicas e de Materiais, em nível de projeto executivo, sendo admitidas indicações de marcas com a ressalva de tratar-se de marca de referência para melhor compreensão do que se pretende executar ou utilizar;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

10.3. Cronograma físico-financeiro de execução da obra, com indicação de caminho crítico e programa de medições e pagamentos.

Subsidiariamente, para a execução dos projetos e serviços a serem contratados, deve-se observar:

1. A especificação das soluções tecnológicas passíveis de arbítrio por parte dos responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos complementares deve necessariamente se pautar pela escolha de materiais e técnicas de baixo impacto ambiental, sempre preferencialmente em relação às tecnologias convencionais disponíveis.
2. Todos os projetos devem ser entregues compatibilizados entre si.
3. Todos os projetos devem ser elaborados tendo por referência o modelo digital da edificação, a ser disponibilizado pela Contratante, e as leis, normas e instruções técnicas vigentes que determinam os parâmetros para projetos e especificações relativas a cada especialidade a ser contratada (executivo de arquitetura, elétrico, spda e luminotécnico, estrutural, hidrossanitário, prevenção e combate a incêndio, restauro, cftv, rede lógica e automação, acústica, e acessibilidade).
4. Os projetos complementares e o projeto executivo deverão ser entregues em cópias físicas, uma cópia impressa de cada projeto, e cópias digitais nos formatos .pdf, .dwg, e também em formato compatível com software BIM. A documentação complementar, em formatos .pdf e .doc para textos e .xls para planilhas.
5. O projeto de prevenção e combate a incêndio deverá ser entregue acompanhado do comprovante de protocolo junto ao Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais, sendo seu aceite final condicionado à comprovação da sua aprovação junto ao mesmo órgão.
6. Todos os projetos deverão ser submetidos à aprovação pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Turístico de Poços, sendo seu aceite final condicionado à sua aprovação por este órgão.
7. O projeto de acessibilidade deverá ser submetido à aprovação pelo Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa com Deficiência, sendo seu aceite final condicionado à sua aprovação por este órgão.
8. Os projetos e documentos complementares devem entregues acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

2) Fundamentação da contratação:

O anúncio público da transferência da sede do Conservatório Municipal para o conjunto edificado que até então abrigava a Prefeitura se deu no dia 29 de dezembro de 2024, ocasião na qual houve a entrega simbólica de sua posse à Coordenação da instituição. Este evento foi coberto pela mídia local e



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

divulgado pelo próprio Município através de seus canais oficiais. E, a manutenção desta decisão administrativa foi sustentada pela atual Gestão, estando seus registros disponíveis nas respostas encaminhadas aos diversos requerimentos oriundos da Câmara Municipal através dos quais o Município foi questionado a propósito das providências a serem tomadas para a acomodação das atividades do Conservatório na antiga sede do Poder Executivo. Assim, e de modo a iniciar o processo de transferência das atividades do Conservatório para sua nova sede, foi demandada à Divisão de Projetos da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano a elaboração dos estudos para a adequação das edificações existentes aos novos usos que comportarão.

Foi, então, desenvolvido o projeto solicitado, elaborado a um nível próximo daquilo que convencionalmente se denomina projeto básico de arquitetura, o qual se presta, em termos das intenções projetuais, a demonstrar o aspecto final esperado para os espaços, a distribuição espacial das atividades e fluxos, e orientar a contratação dos projetos complementares e executivo de arquitetura que subsidiarão a execução das obras de adaptação, sendo que o modelo digital da edificação já se encontra concluído. Este projeto, elaborado pelo Município, já foi previamente aprovado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Turístico de Poços e pelo Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa com Deficiência. No entanto, considerando que a Divisão de Projetos não conta com corpo técnico especializado para a elaboração dos projetos executivos e complementares necessários para a futura licitação das obras de requalificação pretendidas, se impõe ao Município a contratação destes projetos. É importante ressaltar que a contratação destes projetos é condição necessária tanto para a licitação das obras quanto para fins de submissão de propostas às demais esferas de governo para fins de captação de recursos, e que a requalificação que se pretende viabilizar através destes projetos permitirá a expansão da oferta das vagas no Conservatório Municipal, atendendo a uma demanda social que já é antiga em nosso contexto.

3) Descrição das soluções adotadas para o objeto a ser contratado, considerando seu ciclo de vida como um todo:

O objeto de contrato é a prestação de serviço de elaboração de projeto executivo de arquitetura, projetos complementares e documentação técnica acessória. Trata-se de serviço que, uma vez executado e entregue, se extingue, uma vez que os projetos atendem a uma finalidade específica e não replicável. Não há, assim, um ciclo de vida útil para o objeto a ser contratado. Quanto às soluções a serem adotadas para o desenvolvimento dos projetos, bem como seu escopo, ver item 1).

4) Requisitos da contratação:

Por se tratar da contratação de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, enquadrável nos itens “a” e “h” do inciso XVIII, art. 6º, Lei Federal nº 14.133/2021, e especificamente por se tratar da aquisição de serviço de engenharia, nos termos do que determina o item



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

“a” do inciso XXI do mesmo artigo, entende-se que a modalidade mais adequada para sua aquisição seja a concorrência, sendo o critério de julgamento técnica e preço (art. 6º, inciso XXXVIII, c – Lei Federal nº 14.133/2021).

Entende-se que esta é a modalidade que assegura a escolha da opção tecnicamente mais adequada quanto ao objeto do contrato, na medida em que, por se tratar de aquisição de serviço de natureza intelectual, a formação do juízo quanto a sua pertinência técnica demanda necessariamente a avaliação qualitativa de sua adesão às especificações do objeto/serviço a ser contratado. Ademais, a Lei Federal nº 14.133/2021 é taxativa em seu art. 36, § 1º, Inciso I, quanto à utilização desta modalidade para a aquisição de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual. Assim, para pleitear o direito de prestar os serviços mediante a participação no certame, os interessados deverão atender aos quesitos de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, social, técnica e econômico-financeira relacionados no Edital de Licitação.

5) Modelo de execução do objeto:

O prazo para entrega dos projetos e documentação acessória que compõe o objeto de contrato é de 150 dias corridos a partir da data de expedição da ordem de serviço para sua execução. Os projetos devem ser executados nos termos especificados ao item 1), cabendo à Contratada a definição de locais, horários, softwares e demais meios apropriados para sua execução. É admissível a subcontratação parcial de itens que compõe o escopo dos projetos, sendo vedada, no entanto, a subcontratação da elaboração do projeto executivo de arquitetura, da compatibilização entre projetos e da documentação técnica complementar. Todos os custos relativos à execução do objeto de contrato correrão às expensas da Contratada, considerando também eventuais encargos trabalhistas, sociais, ambientais e outros que porventura venham a ser imputados por força de decisões judiciais ou administrativas. Eventuais alterações necessárias na concepção original do projeto, para fins de adequações em relação aos projetos complementares só serão admitidas se prévia e expressamente autorizadas pelo autor do projeto arquitetônico original, disponibilizado pela Contratante.

6) Modelo de gestão do contrato:

Nos termos do art. 10 do Decreto Municipal nº 14.486/2024, o gestor do contrato é o titular da pasta solicitante, no caso, Secretário Municipal de Planejamento, sendo suas atribuições aquelas descritas ao longo do § 1º. Assim, para fins de contratação do presente objeto, mantém-se esta designação legalmente atribuída. A execução do objeto do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor público para o desempenho desta função. A contratada deverá designar um responsável técnico com poderes de representação, que atuará como interlocutor junto à fiscalização e à gestão contratual. Todas as informações necessárias à fiscalização e à gestão do contrato deverão ser fornecidas pela Contratada; sempre que solicitadas.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Toda comunicação entre as partes (contratante e contratada) deverá ser formalmente registrada, sendo que todos atos administrativos, instruções técnicas, solicitações, notificações, relatórios e demais documentos intercambiados entre as partes deverão tramitar preferencialmente por meio eletrônico, através de e-mails institucionais ou plataformas digitais previamente acordadas. A fiscalização técnica designada pela Contratante acompanhará a execução do objeto através de relatórios a serem encaminhados quinzenalmente pela Contratada, os quais deverão dar ciência do andamento dos trabalhos.

De modo geral, competirá à fiscalização a verificação da conformidade técnica e adesão aos termos do projeto arquitetônico original disponibilizado pela Contratante. A fiscalização de aspectos relacionados à segurança do trabalho, meio ambiente e boas práticas sociais ficarão a cargo da contratada, em caráter de autotutela. Caberá aos responsáveis pela gestão e fiscalização a definição da pertinência dos termos da prorrogação do contrato e do reajuste dos preços pactuados, os quais deverão ser formalmente solicitados pela contratada nos termos do instrumento de contratação.

Em caso de inexecução total ou parcial do contrato, erro na execução, mora injustificada, descumprimento das obrigações contratuais, ou qualquer outra conduta que comprometa a adequada execução do objeto contratado, serão aplicadas à contratada as sanções administrativas previstas na legislação vigente, assegurados o contraditório e a ampla defesa. As penalidades contratuais poderão ser aplicadas cumulativamente, conforme a natureza e a gravidade da infração, sem prejuízo da obrigação da contratada de reparar eventuais danos causados à Administração Pública e sem afastar a responsabilização civil, administrativa ou penal decorrente dos atos praticados.

6.1 – Indicação de fiscal de contrato: Nos termos do Decreto Municipal nº 14.486/2024, art. 118, inciso I, fica designado como fiscal do contrato o autor do projeto original, que servirá de base para a contratação dos projetos executivos e complementares de que trata este Termo de Referência, o arquiteto Lucas da Cunha Dias, mat. 17.909, lotado à Divisão de Projetos, Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

7) Critérios de medição e pagamento:

O pagamento à Contratada se dará em uma única etapa, após o recebimento definitivo dos serviços contratados, a ser autorizado após a verificação de sua conformidade pela equipe designada pela fiscalização do contrato. Todos os projetos e documentos complementares devem ser entregues dentro do prazo de execução estipulado, cabendo à Contratada a aplicação de multa diária de 1% do valor de contrato por dia corrido de atraso na entrega dos serviços contratados, cujo montante será abatido do valor pactuado a ser pago.

Recebidos os projetos e documentos que compõe o objeto do contrato em prazo tempestivo, a fiscalização do contrato disporá de trinta dias corridos para a verificação de sua conformidade. Caso estejam conformes, os serviços serão aprovados mediante expedição de Termo de Recebimento, e o



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

pagamento será efetuado pela Contratante no prazo pactuado, condicionado à demonstração da regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da Contratada. Não serão admitidos pagamentos por estimativas ou antecipações, salvo em casos excepcionais previstos em contrato e justificados.

O pagamento dos serviços ficará condicionado ainda à inexistência de pendências contratuais, como não conformidades não resolvidas, aplicação de penalidades ou ausência de documentos obrigatórios. Caso sejam identificadas falhas ou pendências nos projetos e documentação técnica complementar, a contratada será notificada para corrigi-las, apenas uma vez, e no prazo máximo de trinta dias corridos, sob pena de aplicação das sanções cabíveis. A emissão do Termo de Recebimento ocorrerá mediante declaração formal da fiscalização de contrato de que os serviços atendem aos requisitos contratuais, técnicos e legais que fundamentaram sua contratação. O recebimento definitivo encerra as obrigações contratuais principais da Contratada, exceto aquelas de natureza continuada, como eventuais garantias legais aplicáveis aos serviços executados.

8) Forma e critérios de seleção do contrato:

A contratação será realizada por meio de licitação na modalidade concorrência, do tipo preço e técnica, conforme previsto no art. 36, §1º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021. A adoção desta modalidade se dá em função do que determina o Inciso I do referido artigo e parágrafo, segundo o qual o critério preço e técnica deve ser preferencialmente empregado sempre que se estiver a contratar, pela Administração Pública, serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, o que é o caso. Assim, para fins de seleção, somente serão habilitadas as licitantes que atenderem integralmente aos requisitos de habilitação jurídica, social, fiscal e trabalhista, qualificação econômico-financeira e qualificação técnica, nos termos do art. 67 da referida Lei e conforme documentação probatória descrita em Edital.

Especificamente quanto à qualificação técnica, para fins de pontuação, além da apresentação da documentação de praxe comprobatória da aptidão para desempenho de atividade compatível com as características, quantidades e prazos relativos aos serviços a serem contratados (mediante apresentação de atestados de capacidade técnica emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, conforme previsto no art. 67, §1º), serão considerados quatro quesitos, assim definidos no Inciso II do art. 37 da Lei: demonstração do conhecimento do objeto a ser contratado, consistência metodologia de trabalho, e qualificação da equipe técnica responsável pela elaboração dos serviços.

A demonstração da qualificação profissional, que atesta a capacidade técnica da mão de obra prestadora do serviço quanto ao conhecimento do objeto, se dará através da avaliação de serviços similares mediante prova de portfólio, podendo ser apresentados, pelas interessadas no certame, os seguintes documentos:



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

- Portfólio de projetos executivos de arquitetura e projetos complementares, demonstrando a realização de serviços similares para as mesmas tipologias de edificação e ou de uso para a qual se pretende contratar os referidos projetos.
- Portfólio de projetos executivos de arquitetura e projetos complementares em geral, demonstrando a realização de serviços compatíveis aos que se pretende contratar, consideradas edificações em geral.

A demonstração da consistência da metodologia de trabalho, que atesta que a concorrente domina os pressupostos teóricos e conceituais necessários à realização dos projetos a serem contratados, será inferida a partir de questionário técnico, devendo as interessadas no certame apresentar documento contendo a descrição da metodologia de trabalho a ser adotada para a elaboração dos projetos executivo e complementares objetos de contratação e o cronograma de execução dos serviços. A proposta técnica é documentação obrigatória para participação no certame, sendo que a não apresentação desta ensejará a desclassificação da concorrente.

A demonstração da capacidade técnico-operacional da concorrente será aferida a partir de prova de acervo técnico, podendo as interessadas no certame apresentar certidões de acervo técnico dos responsáveis técnicos a serem designados para a elaboração dos projetos, de cada disciplina a ser contratada, sejam estes pertencentes a corpo técnico próprio ou subcontratado, para as hipóteses nas quais se admite a terceirização parcial dos serviços.

O julgamento dos quesitos técnicos, com a respectiva atribuição e apuração de pontos, será feito por banca composta por três servidores efetivos integrantes do corpo técnico da Prefeitura Municipal de Poços de Caldas, conforme art. 37, §1º, Inciso I, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e cuja designação consta do instrumento de convocação do certame. Serão adotados critérios objetivos para avaliação das propostas (art. 5º, caput e §1º), assegurando-se a isonomia entre os licitantes, a legalidade, a impessoalidade, a vinculação ao instrumento convocatório e o julgamento com base em quesitos técnicos e legais previamente definidos. Especificamente quanto à atribuição de pontos, em atendimento ao que dispõe o art. 36º §2º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, serão atribuídos 70% dos pontos aos quesitos demonstrativos de qualificação técnica e 30% à proposta de preço.

O cálculo da Nota da Proposta de Preço - NPP de cada proponente observará a fórmula a seguir:

$$NPP = \frac{X1}{X2} \times 100$$

onde:

- NPP = Nota da Proposta de Preços de cada proponente
- X1 = valor da menor proposta apresentada considerada exequível pela Lei nº 14.133/21.
- X2 = valor da proposta considerada.

Para fins de pontuação, o quociente x1/x2 terá seu valor máximo limitado a 1,0.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

O cálculo da Nota de Proposta Técnica - NPT de cada proponente será composto pelo somatório das notas individualizadas de cada critério de avaliação, segundo a fórmula a seguir:

$$NPT = NCTO + NCTP + NMP$$

Onde:

NCTO (Nota de Capacidade Técnica Operacional): Máximo de 45 pontos. Refere-se ao acervo da empresa (Atestados de Capacidade Técnica - CATs).

NCTP (Nota de Capacidade Técnica Profissional): Máximo de 45 pontos. Refere-se à experiência da equipe de profissionais indicada, a ser atestada por prova de portfólio.

NMP (Nota de Conhecimento e Metodologia): Máximo de 10 pontos. Refere-se à qualidade do trabalho, conhecimento técnico e metodologia, a ser atestada por avaliação de formulário.

A pontuação a ser atribuída para cada critério de avaliação descrito na fórmula anterior observará os seguintes quesitos:

CRITÉRIO 01 - NCTO (Nota de Capacidade Técnica Profissional): a avaliação recairá sobre os profissionais indicados pelas concorrentes, exigindo-se experiência comprovada em projetos ou obras de classe similar, através da apresentação de Certificados de Acervo Técnico (CAT), podendo os certificados serem objeto de verificação de autenticidade, conforme tabela abaixo:

Tabela 01: Capacidade Técnica Profissional – Critérios para apresentação e pontuação de Certificados de Acervo Técnico (CATs)			
Profissional	Experiência a comprovar	Máximo de atestados	Pontos por atestado
Profissional habilitado	Projetos executivos de arquitetura para a mesma tipologia de edificação ou de uso para a qual se pretende contratar.	3	2 pontos
Profissional habilitado	Projetos executivos de arquitetura para edificações em geral	3	0,5 ponto
Profissional habilitado	Projetos estruturais ou de laudos de integridade para intervenções que envolvam adequações estruturais em edificações acatelas como patrimônio cultural	3	1 ponto
Profissional habilitado	Projetos estruturais para edificações em geral, considerando estruturas em madeira e estruturas metálicas	3	0,5 ponto
Profissional habilitado	Projetos elétrico, spda, luminotécnico, cftv, rede lógica, e automação, para intervenções e adequações de redes internas em edificações acatelas como patrimônio cultural	3	1 ponto



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Profissional habilitado	Projetos elétrico, spda, luminotécnico, cftv, rede lógica, e automação, para edificações em geral	3	0,5 ponto
Profissional habilitado	Projetos hidrossanitário e prevenção e combate a incêndio para intervenções e adequações internas em edificações acauteladas como patrimônio cultural	3	1 ponto
Profissional habilitado	Projetos hidrossanitário e prevenção e combate a incêndio para edificações em geral	3	0,5 ponto
Profissional habilitado	Projetos de restauro ou intervenções em edificações acauteladas como patrimônio cultural	3	2 pontos
Profissional habilitado	Projetos de adequação acústica para a mesma tipologia de edificação ou de uso para a qual se pretende contratar os projetos	3	3 pontos
Profissional habilitado	Projetos de adequação acústica para edificações em geral	3	1,5 pontos
Profissional habilitado	Projetos de acessibilidade para adequações em edificações acauteladas como patrimônio cultural	3	1 ponto
Profissional habilitado	Projetos de acessibilidade para edificações em geral	3	0,5 ponto

CRITÉRIO 02 - NCTP (Nota de Capacidade Técnica Operacional): a avaliação incidirá sobre a capacidade técnica da licitante pela pontuação do acervo de portfólio apresentado com o objetivo de atestar a execução de serviços similares em complexidade. Os projetos poderão ser objetos de diligências para verificação de sua autenticidade. A atribuição dos pontos se dará conforme tabela abaixo:

Tabela 02: Capacidade Técnica Operacional – Critérios para apresentação e pontuação do portfólio de projetos		
Acervo em portfólio de projetos executivos de arquitetura para a mesma tipologia de edificação ou de uso para a qual se pretende contratar	projetos até 1.000m ² de área projetada.	1 ponto
	acima de 1.000m ² de área projetada.	2 pontos
Acervo em portfólio de projetos executivos de arquitetura para edificações em geral	projetos até 1.000m ² de área projetada.	0,5 ponto
	acima de 1.000m ² de área projetada.	1 ponto
Acervo em portfólio de projetos estruturais ou de laudos de integridade para intervenções que envolvam adequações	projetos até 1.000m ² de área projetada.	1 ponto



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

estruturais em edificações acauteladas como patrimônio cultural	acima de 1.000m ² de área projetada.	2 pontos
Acervo em portfólio de projetos estruturais para edificações em geral, considerando estruturas em madeira e estruturas metálicas	projetos até 1.000m ² de área projetada.	0,5 ponto
	acima de 1.000m ² de área projetada.	1 ponto
Acervo em portfólio de projetos elétrico, spda, luminotécnico, cftv, rede lógica, e automação, para intervenções e adequações de redes internas em edificações acauteladas como patrimônio cultural	projetos até 1.000m ² de área projetada.	1 ponto
	acima de 1.000m ² de área projetada.	2 pontos
Acervo em portfólio de projetos elétrico, spda, luminotécnico, cftv, rede lógica, e automação, para edificações em geral	projetos até 1.000m ² de área projetada.	0,5 ponto
	acima de 1.000m ² de área projetada.	1 ponto
Acervo em portfólio de projetos hidrossanitário e prevenção e combate a incêndio para intervenções e adequações internas em edificações acauteladas como patrimônio cultural	projetos até 1.000m ² de área projetada.	1 ponto
	acima de 1.000m ² de área projetada.	2 pontos
Acervo em portfólio de projetos hidrossanitário e prevenção e combate a incêndio para edificações em geral	projetos até 1.000m ² de área projetada.	0,5 ponto
	acima de 1.000m ² de área projetada.	1 ponto
Acervo em portfólio de projetos de restauro ou intervenções em edificações acauteladas como patrimônio cultural	projetos até 500m ² de área projetada.	3 pontos
	acima de 500m ² de área projetada.	4 pontos
Acervo em portfólio de projetos de adequação acústica para a mesma tipologia de edificação ou uso para a qual se pretende contratar os projetos	projetos até 250m ² de área projetada.	2 pontos
	até 500m ² de área projetada.	3 pontos
	acima de 500m ² de área projetada.	4 pontos
Acervo em portfólio de projetos de adequação acústica para edificações em geral	projetos até 250m ² de área projetada.	1 ponto
	até 500m ² de área projetada.	2 pontos
	acima de 500m ² de área projetada	3 pontos
Acervo em portfólio de projetos de acessibilidade para	projetos até 500m ² de	1,5



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

adequações em edificações acauteladas como patrimônio cultural	área projetada.	ponto
	acima de 500m ² de área projetada.	2 pontos
Acervo em portfólio de projetos de acessibilidade para edificações em geral	projetos até 500m ² de área projetada.	0,5 ponto
	acima de 500m ² de área projetada.	1 ponto

CRITÉRIO 03 - NCM (Nota de Conhecimento e Metodologia): a avaliação recairá sobre as respostas a serem apresentadas pelas concorrentes para as questões abaixo enunciadas:

01 – Qual abordagem/linha teórica para intervenções sobre uma edificação acautelada como patrimônio cultural será ser adotada pela empresa para a elaboração dos projetos executivo e complementares que compõem o escopo deste Termo de Referência? Explicitar sua adesão às premissas de projeto que nortearam a elaboração do projeto básico de arquitetura para a edificação, as quais constam do Anexo deste Termo de Referência. (5 pontos)

02 – Considerando que o objetivo da contratação é viabilizar o funcionamento do programa arquitetônico do Conservatório Municipal em uma edificação tombada e seus anexos, as quais não foram originalmente concebidas para tal fim, e que a viabilidade funcional deste programa demanda a adequação acústica de seus ambientes, descreva quais estratégias de isolamento e condicionamento acústico serão adotadas para os ambientes internos, tanto para a edificação tombada (considerando os pressupostos para intervenções sobre edificações acauteladas, conforme questão anterior) e os anexos não tombados? (5 pontos)

A atribuição dos pontos se dará conforme tabela abaixo:

Tabela 03: Conhecimento e metodologia – Critérios para pontuação de cada questão	
Critério de Avaliação	Pontuação
Descrição consistente das metodologias de intervenção e estratégias de projeto em alinhamento às premissas que orientaram a elaboração do projeto básico.	100%
Descrição parcial ou genérica da metodologia e estratégias de projeto.	50%
Ausência da descrição da metodologia ou das estratégias de projeto.	0%

Quanto à validação do questionário aplicado, a Contratante se reserva ao direito de utilizar métodos de auditoria textual para identificar indícios de automação nas respostas entregues, sendo que a identificação de textos completamente automatizados ensejará a atribuição de nota zero às respostas.

A classificação das proponentes será determinada pela Nota Final (NF), resultante da média ponderada entre a Nota de Proposta Técnica (NPT) e a Nota de Proposta de Preços (NPP). Os pesos atribuídos refletem a preponderância da qualidade técnica sobre o custo direto, conforme a fórmula a seguir:



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

$$NF = NPT \times 0,70 + NPP \times 0,30$$

Onde:

NPT: Nota da Proposta Técnica (0 a 100 pontos);

NPP: Nota da Proposta de Preços (0 a 100 pontos), calculada pela relação inversamente proporcional entre a menor oferta e a oferta em análise.

Serão sumariamente desclassificadas as propostas que apresentarem:

- a) NPT inferior a 70 pontos: nota de corte mínima para garantir a exequibilidade técnica.
- b) Preço Global superior ao orçamento referencial: limite estabelecido no Anexo de Custos.
- c) Inexequibilidade: Propostas de preço inferiores a 70% do valor médio das propostas ou do valor orçado pela Administração.

Será considerada vencedora a proposta que apresentar a maior pontuação geral apurada, desde que esteja em conformidade com todas as exigências técnicas e legais de habilitação.

A contratação será formalizada por instrumento contratual, conforme o art. 89, contendo cláusulas sobre objeto, prazo, regime de execução, critérios de medição e pagamento, reajuste, garantias, penalidades, responsabilidades e demais condições essenciais à boa execução contratual. Será exigida da licitante vencedora a apresentação de garantia contratual com o objetivo de assegurar a execução do contrato, conforme o art. 96 da Lei nº 14.133/2021. A garantia deverá ser prestada no valor de 5% do valor total do contrato, podendo ser apresentada sob uma das seguintes formas, a critério da contratada: caução em dinheiro, seguro-garantia, ou fiança bancária.

9) Valor da contratação e custos unitários:

Considerando a natureza do serviço, que prevê a contratação de objeto específico e não replicável, no caso, a elaboração de projetos executivo de arquitetura e complementares, tem-se que o objeto da contratação é único. Conforme estimativa orçamentária ao item 6) do Estudo Técnico Preliminar, o valor estimado para os serviços é de R\$ 268.861,51. A descrição dos itens consta do referido documento.

10) Demonstração de adequação orçamentária:

Consta do Plano de Contratação Anual, referente às aquisições a serem feitas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, o item 20060 – Elaboração/Análise Projeto – Engenharia, com rubrica de R\$ 1.963.364,00. Trata-se de montante contingenciado e previsto no Plano apenas para a aquisição de serviços especializados de engenharia, dentre os quais, a contratação da elaboração de projetos. Assim, para a contratação dos projetos de que trata o presente ETP, será utilizado parte do montante previsto para este item:



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Plano de Contratação Anual: 2026 / 02 - Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Estrutura administrativa: 03 – Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Sequencial: 7

Item: 20060 – Elaboração / Análise Projeto - Engenharia

Natureza: Serviço

Categoria: (4) – Serviços de Engenharia

11) Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual:

Previamente à celebração do contrato, será procedida a condução do processo licitatório dentro das condições de praxe, nos termos a serem baixados pelo Edital de Licitação, de modo a assegurar o cumprimento de todas as etapas e todos os requisitos definidos pela legislação que rege o tema. Serão também designados os gestores e fiscais de contrato pelos órgãos competentes.

12) Contratações correlatas e/ou interdependentes:

Não foi identificada a necessidade de realização de contratações acessórias para a execução dos objetos a serem contratados.

13) Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável:

Não são vislumbrados impactos ambientais significativamente quantificáveis para os objetos a serem contratados em si. Atividades de desenvolvimento de projetos, por serem assistidas por computadores, convencionalmente demandam apenas o consumo de energia das estações de trabalho e o dispêndio do tempo laboral de seus responsáveis técnicos, o qual pode incorporar eventuais gastos de deslocamento e aquisição de materiais de consumo de rotina de escritórios. Assim, os impactos ambientais potencialmente relacionados ao que se pretende contratar estão circunscritos apenas ao âmbito do suporte ao desenvolvimento de atividades de rotina de prestadores de serviços especializados das áreas de arquitetura e engenharia. No entanto, a futura execução das obras a serem derivadas dos projetos contratados poderá desencadear impactos ambientais de maior monta, particularmente quanto à geração de resíduos de materiais de construção. Assim, a necessidade da realização de eventual licenciamento ambiental para as obras, caso venham a ser executadas, será assumida pelo Município. E, eventuais medidas mitigadoras cabíveis para situações que demandem algum tipo



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

de compensação ambiental serão avaliadas por ocasião da condução dos processos de licenciamento ambiental, caso estes sejam considerados necessários.

Poços de Caldas, 12 de junho de 2026.

Lucas da Cunha Dias
Coordenador da Divisão de Projetos – SMPDU

Nélson Damásio Ferreira
Diretor do Departamento de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Ércules Berlini Tassinari
Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

ANEXO – DIRETRIZES CONCEITUAIS PARA INTERVENÇÃO SOBRE A EDIFICAÇÃO TOMBADA PARA FINS DE ORIENTAÇÃO ÀS RESPOSTA AO QUESTIONÁRIO RELATIVO À NOTA DE CONHECIMENTO E METODOLOGIA

O anúncio público da transferência da sede do Conservatório Municipal para o conjunto edificado que até então abrigava a Prefeitura se deu no dia 29 de dezembro de 2024, ocasião na qual houve a entrega simbólica de sua posse à Coordenação da instituição. Este evento foi coberto pela mídia local e divulgado pelo próprio Município através de seus canais oficiais. E, a manutenção desta decisão administrativa foi sustentada pela atual Gestão.



Registro do evento que marcou a transferência simbólica da antiga sede da Prefeitura Municipal ao Conservatório. Fonte: <https://pocosdecaldas.mg.gov.br/noticias/predio-historico-da-prefeitura-sera-sede-do-conservatorio-musical/>

Assim, e de modo a iniciar o processo de transferência das atividades do Conservatório para sua nova sede, foi demandada à Divisão de Projetos a elaboração dos estudos para a adequação das edificações existentes aos novos usos que comportarão. Foi, então, desenvolvido o projeto que servirá de subsídio para as contratações de que trata o presente Termo de Referência, o qual se presta, em termos das intenções projetuais, a demonstrar o aspecto final esperado para os espaços, a distribuição espacial das atividades e fluxos, e orientar a elaboração dos projetos complementares e executivo de arquitetura que subsidiarão a execução das obras de adaptação.

Considerando a presença de uma edificação tombada inserida no conjunto de blocos designados para abrigar a nova sede do Conservatório (os prédios da antiga Prefeitura, seus anexos, e a antiga Secretaria de Fazenda), uma primeira questão que se impôs foi a definição da natureza das intervenções as quais esta parte sensível do conjunto edificado deverá ser submetida. E, esta definição envolve,



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

necessariamente, uma tomada de posição. Cabe observar, a este propósito, que o léxico técnico/ideológico próprio dos meios acadêmico e profissional da arquitetura também é composto por expressões frequentemente utilizadas para qualificar a natureza das intervenções sobre bens acautelados. Termos como restauro, reabilitação, requalificação e retrofit (para ficar entre os mais comuns), são frequentemente empregados para qualificar o resultado da utilização de certas técnicas de composição projetual derivadas de uma retórica academicista que devem necessariamente ser empregadas para que o discurso a propósito das intervenções possa ser considerado legítimo dentro de um circuito de pares que é convencionalmente instituído para outorgar esta chancela de legitimidade (órgãos e conselhos de patrimônio cultura, etc.). E, neste contexto, o apelo à expressão restauro é particularmente crítico.

Nos interessa, então, circunscrever com cautela e alguma precisão conceitual as razões pelas quais os tipos de intervenções propostas sobre a edificação tombada não podem ser entendidos como restauro, se tomado em seu sentido convencional (dos dicionários e do senso comum), como reabilitação de algo a um suposto estado pregresso que possa ser identificado como equivalente ao que se poderia ter sido observado dentro de um recorte temporal específico, arbitrado dentro do horizonte de duração deste mesmo objeto ou fenômeno. Não é, em absoluto, disto que se está a tratar, na medida em que esta abordagem inviabilizaria uma série de intervenções sobre a edificação necessárias para sustentar a alteração de uso pretendida, bem como mascarariam o sentido de linearidade e irreversibilidade que é constitutivo da forma culturalmente consolidada de se experimentar o tempo em nosso contexto (o tema da manutenção da pátina, etc...). E, mesmo quando tomado por seu viés acadêmico, o termo não parece apropriado para situar a natureza das intervenções propostas posto que, neste contexto, tende a se referir mais ao campo disciplinar reservado ao estudo das doutrinas que firmam as regras para as intervenções sobre os objetos considerados detentores de algum valor cultural especificamente pronunciado (em relação aos demais) do que à sua prática, a qual se dá, necessariamente, sob algum grau de controle (ou ingerência) institucionalmente legado sobre a narrativa acerca do objeto da intervenção e sobre os meios segundo os quais estas intervenções eventualmente se darão.

Restauro se refere, assim, à doutrina, à liturgia de práticas de controle de retóricas arquitetônicas e a ideologias de composição dos espaços que se legitimam sob discursos de salvaguarda subjetiva de valores (culturais, históricos, etc...) derivados de projetos políticos de monumentalização, sendo a monumentalização em si um mecanismo de controle narrativo sobre ao que se deve atribuir valor e sobre o modo segundo o tal as histórias vinculadas aos lugares devem ser contadas (ver LeGoff, Choay, etc...).

Outros substantivos que compõe o léxico de classe parecem mais adequados para significar a natureza das intervenções. E é de se observar, a este propósito, que exceto pelo termo retrofit, que deriva do jargão comercial e possui um emprego semântico relativamente estabilizado dentro deste léxico (se referindo, genericamente, à intervenções para atualizações tecnológicas em edificações), os demais de uso majoritário (reabilitação, requalificação, renovação, etc.), na origem derivados do termo



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

reforma, acabam por ser convencionalmente tratados como sinônimos pela literatura especializada (exceto por algumas nuances de um academicismo formal, de fato, o são), sendo todos utilizados, contextualmente, para se referir a intervenções sobre edificações/espacos que implicam, simultaneamente, alterações de uso (do programa arquitetônico prévio), rearranjo de padrões de organização espacial (layout) e alterações de ordem tectônica (sobre a materialidade dos objetos).

Neste sentido, tendo em conta o fato de que as intervenções propostas para a edificação são, simultaneamente, de ordem espacial e tectônica, e que estas implicam sua reconversão programática (de prefeitura, edifício institucional sede de poder, para conservatório, edifício educacional voltado para a promoção das artes e da cultura), justifica-se, a nosso ver, que estas sejam enunciadas como requalificação, uma vez que estão concebidas de modo a atribuir ao objeto uma nova qualidade funcional via reorganização dos espaços e adequações materiais. E, por ser esta reconversão incompatível com a manutenção do arranjo espacial e da ambiência legados pelo programa de necessidades pregresso (a adaptação ao novo uso implica, necessariamente, a negação do antigo quanto ao seu arranjo espacial e parte de seus requisitos materiais), resta como inadequado o apelo à utilização do termo restauro. Entretanto, as intervenções propostas, em sua concepção, não partem da negação absoluta de elementos de doutrina acadêmica/normativa de restauro. Ao contrário, refletem alguns de seus fundamentos, os quais, incorporados às premissas de projeto, podem ser enunciados da seguinte forma:

- 1) Não-interferência com a imagem pública do bem (tal como legada): não são propostas intervenções sobre as superfícies externas voltadas para os logradouros que possam interferir nas condições médias atuais de legibilidade da edificação, seja enquanto bem isolado, seja enquanto componente de um recorte de paisagem urbana, exceto por aquelas estritamente necessárias para se assegurar condições mínimas de acessibilidade, conforme demandado pelo COMPEDE em sua sétima reunião ordinária do ano de 2025, cuja ata consta anexa ao processo. Assim, não estão sendo propostas alterações que interfiram com os ornamentos ou com os padrões cromáticos atuais, por exemplo. A única alteração perceptível está na previsão de uma plataforma elevatória para cadeirantes junto à escadaria de acesso principal, e a previsão de novos guarda-corpos, a serem dimensionados conforme norma, nesta mesma escadaria.
- 2) O atendimento aos quesitos funcionais necessários à viabilidade do novo programa de necessidades se sobrepõe à composição pictórica geral dos espaços internos: alguns requisitos técnicos devem ser necessariamente atendidos para que os espaços que abrigarão parte do novo programa de necessidades possuam um desempenho funcional satisfatório. É necessário, por exemplo, que as salas de aulas de instrumentos musicais possuam tratamento acústico, e que não possuam um esquema cromático carregado ou profusamente decorado (o que pode interferir na capacidade de concentração dos estudantes), ainda que estes ajustes tectônicos impliquem que certos elementos de uma imagem idealizada dos espaços internos seja alterada



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

ou ocultada (exceto para as salas indicadas em projeto nas quais a restauração de camadas de pinturas parietais deve ser feita).

- 3) Continuidade visual e material entre os espaços internos, a partir da redução da variabilidade de composição textural e cromática dos ambientes, de modo a conferir senso de unidade espacial. Considerando-se aspectos funcionais (relacionados à exigência de iluminação dos espaços e à demanda por um padrão cromático que não induza à distração, dentre outros), mas também com fundamento em pesquisa fotográfica (a qual demonstra que os ambientes internos, em certo período, eram compostos em cores claras), definiu-se para o interior, como regra (exceto ambientes de passagem, banheiros, o salão de música de câmara e biblioteca, e as salas de aula do pavimento superior) a utilização de um padrão de duas cores neutras (um barrado de cerca de 1,20m de altura em tom mais escuro e pintura dos planos superiores em tom claro) e, para os apliques sobrepostos em madeira, a exposição do material natural. O senso de unidade pretendido parte, assim, de uma composição visual discreta e limpa, e com uma distribuição relativamente uniforme entre os ambientes.
- 4) Mínima interferência construtiva: considerando que o novo programa demanda nova compartimentação interna da edificação (em relação ao espaço tal como legado), e que esta deve atender a certos requisitos de desempenho (acústico, acessibilidade, carga de tráfego, etc.), para que seja preservado ao máximo possível a formação material da subdivisão original dos espaços internos, propõe-se que a nova compartimentação se dê a partir da utilização de soluções técnicas reversíveis. Assim, todos os planos verticais a serem instalados, inclusive os hidráulicos, devem ser removíveis (como painéis de gesso acartonado ou solução compatível, considerando o devido tratamento acústico). Também se propõe que todas as novas instalações (elétrica, hidráulica, etc.) eventualmente necessárias devam ser externas aos planos das paredes existentes. Assim, e exceto por um rearranjo necessário em paredes hidráulicas existentes no pavimento superior, bem como a instalação do elevador de acessibilidade (conforme representado nos diagramas nas pranchas), não se recorre, em projeto, à demolições de paredes, forros e pisos. Intenta-se, desta forma, evitar o recurso a soluções construtivas que impliquem enxertos ou supressões desnecessárias diretamente sobre o substrato material dos planos verticais e horizontais que compõe a estrutura de origem da edificação. No entanto, as divisórias, mezaninos e painéis que compunham os espaços legados pelo antigo uso serão removidos, na íntegra. O aproveitamento dos painéis decorativos, em particular, se mostrou inviável por duas razões: a primeira, por não atender aos requisitos funcionais relacionados ao novo uso (não separam acusticamente os ambientes); a segunda, por incompatibilidade de acessibilidade (os vãos das portas dos painéis não dão passagem a uma cadeira de rodas). Desta forma, em que pese eventual apelo à sua manutenção, por razões funcionais e de acessibilidade, esta se mostra impraticável.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

- 5) Manutenção da pátina e recusa à caricatura de época: se a razão convencionalmente evocada para a instituição do instrumento jurídico do tombamento é a relevância da carga histórica do objeto tombado, e se sua dimensão histórica se manifesta no objeto tanto pelas suas características inatas (as características de estilo e de materiais que permitem identificá-lo como produto de uma época) quanto pelas marcas da passagem do tempo, é conveniente e mesmo necessário que o edifício tombado seja transmitido ao futuro tendo como valor de referência essa duplicidade de sua condição histórica, na qual ser objeto representativo de um período histórico não significa ser apresentado tal como produzido em sua época. Ou, posto de outra forma, há de se conservar no objeto tanto suas características de estilo e matéria quanto as marcas de sua passagem pelo tempo, sob risco de se produzir uma caricatura caso essas duas instâncias de sua dimensão histórica como objeto não sejam consideradas. Esta diretriz, aliás, está expressa na Carta de Veneza: “as contribuições válidas de todas as épocas para a edificação do monumento devem ser respeitadas, visto que a unidade de estilo não é a finalidade a alcançar no curso de uma restauração” (ênfase, aqui, no termo válidas). Em todo caso, a hipótese razoável para o trato com o tema da pátina seria sua exposição nas superfícies externas, pela manutenção de seu aspecto esmaecido e suas escoriações. Isto porquê, por razões de ordem funcional, não será possível manter sobre as superfícies internas as camadas de depósitos materiais que poderiam sugerir sua pátina (paredes, pisos, esquadrias e forros internos precisam ser reformados/restaurados ou novamente revestidos, de modo compatível ao novo uso proposto para os espaços, para fins de adequação acústica e suporte da carga de tráfego, principalmente). Assim, sendo as superfícies externas aquelas que definem a imagem pública do bem, e considerando que não há implicações funcionais para o novo uso da edificação caso mantido o seu desgaste, há razão para que o aspecto de pátina esteja aí manifesto. E, ainda que seu aspecto atual não corresponda às marcas de exposição da primeira camada de pintura aos elementos, é suficientemente expressivo para demonstrar uma amostra expressiva do percurso temporal da edificação. No entanto, e novamente considerando a inexistência de diretrizes oficiais de intervenção quanto ao trato com o tema da pátina, considera-se apropriado que esta pauta seja deixada em aberto para que a contratada decida o modo pelo qual a fachada da edificação tombada deva ser tratada (se permanece seu aspecto desgastado a título de pátina ou se deve ter sua pintura recuperada).

Assim, apresentadas as premissas de projeto e seu posicionamento teórico, seguem as principais recomendações referentes às intervenções sobre a edificação tombada em função do novo uso proposto, bem como seus requisitos técnicos:



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

- 1) O programa tal como disposto nas pranchas anexas à documentação que subsidia a contratação não pode ser alterado. Em termos gerais, este se agrupa em cinco categorias de uso: espaços pedagógicos (salas de aulas teóricas, aulas individuais de instrumentos musicais, aulas em grupo de instrumentos, musicalização infantil, artes plásticas e teatro), espaços de suporte pedagógico (depósito de instrumentos/lutheria, estúdio de gravação, salas de ensaios e apresentações, biblioteca), espaços de suporte administrativo (sala de professores/reuniões, arquivo, recepção, sala de coordenação, supervisão pedagógica), espaços de estar (lobbies, espaços de espera) e espaços de suporte à manutenção do uso da edificação (sanitários, copa, cozinha, depósito de material de limpeza, e congêneres). Destas categorias, a que possui a maior demanda espacial e a maior necessidade de compartimentação e tratamento técnico específico são os espaços pedagógicos. Assim, para a manutenção das principais características espaciais da edificação tombada, decidiu-se por alocar o menor número possível de salas de aula em seu interior. Considerando a subdivisão legada para a edificação, foram alocados em seu interior as duas salas teóricas, a sala de musicalização infantil, e seis salas de aula para instrumentos, sendo duas no térreo e quatro no superior, bem como a sala de artes plásticas, também no pavimento superior. Em geral, e exceto pelas salas de instrumentos, que demandam a compartimentação dos espaços (através de soluções reversíveis, como já tratado), todas as demais aproveitam da compartimentação preexistente. Quanto aos demais usos, optou-se por locar na edificação todo o programa administrativo, espaços de espera e, por necessidade, uma bateria de sanitários no pavimento superior, a qual demanda o rearranjo de pequenos trechos de parede (as quais, por sua disposição e imprevisto, provavelmente não compunham os espaços internos originais da edificação). As demais 32 salas de aulas, com sua compartimentação específica, estão locadas nos anexos à edificação tombada. O diagrama que representa os rearranjos de planos verticais e horizontais consta das pranchas anexas ao processo.
- 2) Quanto às instalações: a nova compartimentação demandará uma outra distribuição dos pontos e redes das instalações elétrica, hidrossanitária, automação e lógica, e demais serviços infraestruturais necessários. O projeto apresentado não entra no mérito da sua localização, uma vez que estas serão determinadas por ocasião da elaboração dos projetos complementares objetos da contratação. No entanto, é necessário o estabelecimento de diretrizes para seu trato, sendo aqui proposto que estas sejam externas às paredes existentes (no caso de novas subdivisões; com painéis, podem ser internas).
- 3) Quanto ao trato com as superfícies horizontais (forros, tetos, rodapés e rodacetos): tal como consta do projeto, os pisos da maioria dos ambientes e seus rodapés estão representados em texturas que indicam a manutenção dos assoalhos existentes, sendo necessário sua recomposição pontual (a título de pátina e por razões de economia, é possível e até interessante que as marcas de desgaste sejam deixadas em alguns locais de menor intensidade de uso, como



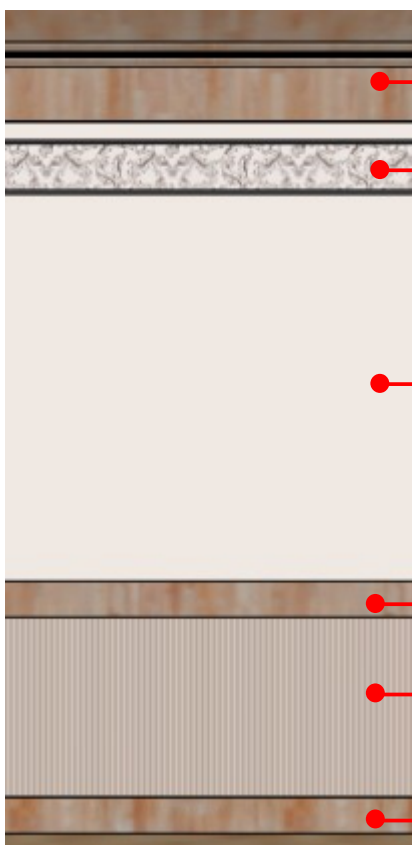
Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

testemunho da utilização do imóvel...). No entanto, para os sanitários, situados no pavimento superior, e no depósito de instrumentos/lutheria e vestíbulo de acesso aos fundos, situados no pavimento inferior, estão representados outros tipos de pavimentos (piso em placas cerâmicas para os sanitários, ladrilhos hidráulicos para os demais), uma vez que o tipo ou a carga de utilização dos ambientes é incompatível com os assoalhos de madeira. Os forros e rodapés estão representados também em textura similar, sugerindo seu tratamento em madeira em seu aspecto natural. Observar, a este propósito, que os forros existentes no pavimento superior possuem este padrão. Os forros e rodapés do pavimento inferior estão, atualmente, pintados. Por uma questão de continuidade visual e material, no projeto proposto, estão trabalhados também em madeira em seu aspecto natural, o que sugere a remoção das camadas pintura existentes.

- 4) Quanto ao trato com as superfícies verticais (paredes): considerando os requisitos visuais desejáveis para conformação da ambiência dos espaços destinados ao desenvolvimento das atividades educacionais da instituição, as quais particularmente demandam um grau acentuado de concentração por parte de professores e alunos, e a pertinência do juízo de valor autoral quanto à necessidade do arranjo de uma relativa unidade visual entre os ambiente (tal como já tratado em tópico anterior), optou-se pelos seguintes esquemas compositivos para as paredes:

Paredes existentes



Rodateto em madeira aparente

Pintura decorativa de fundo – a ser revitalizada e reexposta

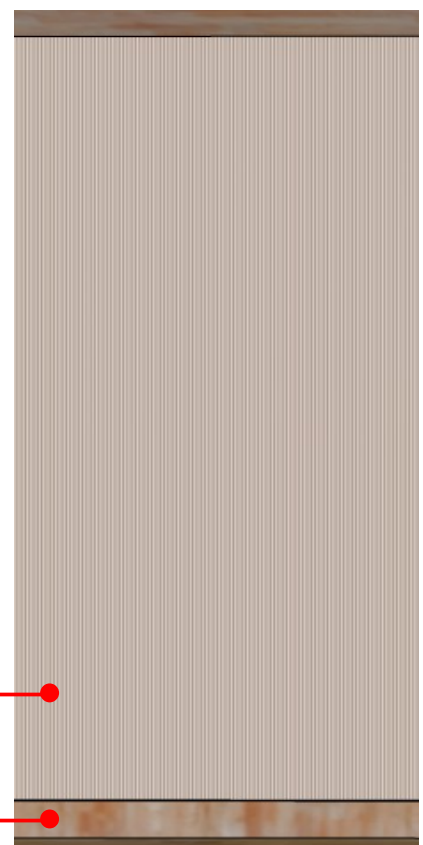
Pintura em tom *nude* claro ou similar, conforme tonalidade da camada de tinta mais antiga encontrada

Guarnição em madeira aparente

Papel de parede (ou pintura texturizada) padrão risca de giz, tom marrom claro (*nude* escuro)

Rodapé em madeira aparente

Divisórias a acrescentar





Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

O padrão cromático escolhido para as paredes existentes replica, para as posições superiores, as cores que são perceptíveis nas camadas de fundo das paredes, as quais podem ser verificadas observando-se as escoriações e marcas de desgaste existentes no local. A imagem abaixo ilustra algumas destas marcas, e permite verificar a ocorrência de pinturas decorativas junto aos rodapés no pavimento inferior, dispostas sobre um fundo que apresenta, atualmente, aspecto de um tom *nude* pálido. Para as porções inferiores da parede, optou-se por indicar a utilização de um barramento, a ser executado em papel de parede ou pintura texturizada, em padrão risca de giz e com uma tonalidade um pouco mais escura do que aquela das porções superiores.



Para as divisórias a acrescentar, optou-se pela adoção de uma textura uniforme, que replica a adotada para as porções inferiores das paredes existentes. Deste modo, intenta-se marcar uma diferenciação tectônica explícita entre paredes novas e antigas, no entanto, ainda mantendo a coesão visual do conjunto dos planos verticais que delimita os espaços interiores. A única concessão arquitetônica expressa em projeto a alguma fantasia arquitetônica de retorno é aquela dada ao tratamento das paredes da sala de apresentações, camerata e biblioteca. Situada no pavimento superior, propõe-se sua composição pictórica a partir da recuperação e exposição das pinturas decorativas que ornamentavam todo o perímetro interno da sala de audiências da antiga Prefeitura (caso estas possam ser prospectadas). As imagens na página a seguir ilustram a ocorrência destas pinturas, conforme foto de época, e o tratamento a ser proposto para o espaço após a requalificação da edificação.

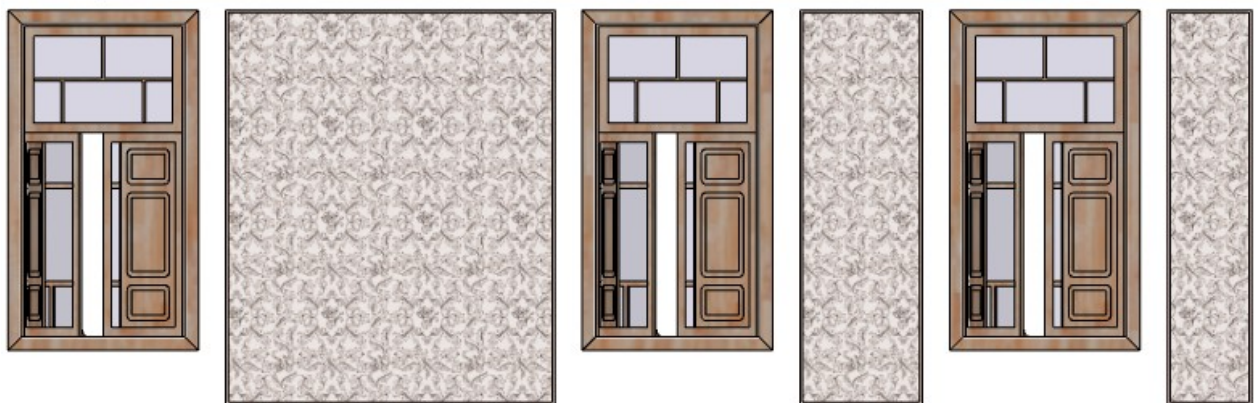


Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO



Acima, fotografia que ilustra a ocorrência das pinturas decorativas. Abaixo, a proposta do tratamento a ser dado para a composição das paredes do espaço destinado à sala de apresentações/biblioteca.



- 5) Quanto às esquadrias (portas, janelas, e tratamento dos vãos): não são propostas alterações na forma e disposição das janelas voltadas para as fachadas principais. Para as janelas voltadas para o corredor lateral, acessado a partir da av. Francisco Sales, para os fundos, e as voltadas para o espaço situado entre a antiga Secretaria da Fazenda e a edificação tombada, está sendo indicada a substituição das esquadrias metálicas dos vãos situados ao primeiro pavimento por janelas do mesmo padrão das que compõe o aspecto de origem da edificação. Isto porquê as



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

esquadrias metálicas existentes demandam substituição, por não estarem em condições funcionais e não permitirem a abertura completa dos vãos. Quanto às portas, há mais o que se considerar. A porta do acesso principal, atual, está sendo mantida tal como está. A porta do acesso lateral, pela rua Francisco Salles, está sendo mantida tal como se apresenta, no entanto, seu sentido de abertura está sendo alterado (abertura para fora), por razão de acessibilidade. As portas internas que estão sendo propostas de modo que seja mantido seu desenho original, mas a largura das folhas está sendo alterada (as duas folhas simétricas de 60cm cada estão sendo substituídas por uma de 90cm e uma de 30cm), uma vez que esta é uma demanda posta pelo COMPEDE como requisito mínimo para que os espaços internos possam ser considerados acessíveis. Assim, e sendo sua substituição possível com a manutenção do mesmo aspecto visual de época, e sendo esta uma demanda por acessibilidade que atende à normativa específica e foi expressamente demandada pelo Conselho competente, não há razão para que não se faça a substituição. Para as portas que comporão os acessos aos novos compartimentos, resultantes da disposição de divisórias, a título de diferenciação tectônica (marcação de novo em relação ao antigo), está sendo proposta a utilização de portas em folhas simples convencionais, com largura de 1,00m e altura de 2,10m, as quais, caso sirvam de acesso às salas de aulas, deverão possuir tratamento acústico e visor central.

- 6) Quanto aos telhados, gradis e elementos decorativos externos: não são propostas alterações no aspecto da cobertura, bem como dos gradis e peças decorativas externas, exceto pela substituição do corrimão da escadaria de acesso principal, por razões de acessibilidade. Observar que, segundo levantamento iconográfico, foi verificado que estes os corrimãos atuais foram acrescentados posteriormente à edificação, não compoem sua fisionomia de origem. Assim, por não se adequarem aos requisitos mínimos de acessibilidade e segurança, e terem sido acrescentados posteriormente ao modo de um simulacro de época, devem ser substituídos.





Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

- 7) Quanto às calçadas: as calçadas com as quais a edificação tombada confronta estão atualmente pavimentadas em pedras portuguesas. E, de modo análogo ao observado para o corrimão da escadaria do acesso principal, a pesquisa iconográfica demonstra que se trata de uma adição posterior: pelos padrões de ranhuras de pavimento identificadas nas fotografias de época, é possível que as calçadas fossem trabalhadas em ladrilhos. Em todo caso, e em absoluto, não se tratava de um mosaico de pedras portuguesas. No entanto, a título de pátina e manutenção dos acréscimos posteriores, é de interesse que o pavimento seja conservado, naquilo que não traz implicações funcionais ou se torne uma barreira arquitetônica. A este propósito, o COMPEDE solicitou, conforme consta da ata em anexo, que o pavimento atual seja substituído por um que assegure condições de acessibilidade de norma e que sejam instalados piso podotáteis. Assim, o modo encontrado para equacionar o impasse entre a manutenção do padrão de pavimentação atual e a acessibilidade das calçadas em projeto foi a reserva de uma faixa de circulação livre ao longo de toda a calçada, a ser executada em concreto desempenado, com largura de 1,50m, a qual conterá o caminhamento podotátil, e nas demais partes das calçadas, a manutenção do piso em pedras portuguesas.



- 8) Quanto às adaptações para acessibilidade: estão sendo atendidos todos os quesitos enunciados pelo COMPEDE, conforme ata da sétima reunião ordinária, ocorrida em 24 de julho deste ano, anexa ao processo.

Importante ressaltar, em todo caso, que exceto pelo arranjo espacial (a compartimentação interna) e das adaptações de acessibilidade, posto que já acordadas junto à equipe do Conservatório e ao COMPEDE, as demais intervenções propostas são passíveis de ajustes, em particular quanto ao aspecto pictórico dos



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

ambientes e das fachadas, aos quais o responsável técnico pelo projeto não possui apego autoral. Assim, caso a Contratada entenda por bem demandar a alteração de padrões de revestimentos ou de outros aspectos visuais internos ou externos da edificação tombada, e desde que estas demandas não redundem em kitsch, pastiche, simulacros históricos, ou comprometam a funcionalidade dos espaços, as indicações poderão ser discutidas entre as partes, desde que posteriormente aprovadas pelo Conselho responsável pela curadoria do patrimônio cultural do Município.