



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Secretaria de Estado de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias

Diretoria de Empreendimentos de Educação

Estudo Técnico Preliminar (ETP) 123076457 - SEINFRA/DEE

Belo Horizonte, 17 de setembro de 2025.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

REFORMA E RESTAURAÇÃO DO PRÉDIO DA ESCOLA ESTADUAL DOUTOR JOÃO PINHEIRO LOCALIZADA EM SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ-MG

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Identificação do processo e solicitante

Número do processo SEI: 1300.01.0007028/2025-86

Área solicitante: SEINFRA/Gabinete

Equipe de Planejamento da Contratação:

Leise Maria Silva Ciriaco, MASP 1.006.875-7, representando a área solicitante - Superintendente Central de Projetos e Obras de Edificação de Educação e Segurança;

Cártes Rodrigues de Miranda Botelho Alves, MASP 1.609.092-0, representando a área solicitante - Diretoria de Empreendimentos de Educação;

Lea Miranda de Sousa, Matrícula 152046, representando a área de contratação - Diretoria de Aquisições e Contratos - DAC.

2. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

2.1. Descrição da necessidade da Administração

A unidade escolar é integrante da Secretaria de Estado de Educação de Minas Gerais - SEE-MG.

O prédio principal da escola, foi construído em 1908 em estilo eclético, com dois pavimentos e fachadas alinhadas às calçadas. Possui um pátio descoberto e não possui quadra. Ao longo dos anos sofreu reformas e acréscimos inclusive por uma reforma geral do telhado. Sua volumetria e fachadas foram decretadas tombadas pelo município em dezembro de 2010, devido à sua relevância na arquitetura e cultura do município, atendendo cerca de 790 alunos distribuídos no turno da manhã e da tarde, no ensino médio e fundamental.

A Escola Estadual Doutor João Pinheiro, situada à rua Raimundo nº 55, bairro Centro, no município de São Gonçalo do Sapucaí/MG, apresenta sinais de degradação e necessita intervenções para obras de reforma e restauração.

O contrato DE-022/2021, cujo objeto foi a ELABORAÇÃO DE PROJETOS EXECUTIVOS PARA REFORMA E RESTAURAÇÃO DO PRÉDIO DA ESCOLA ESTADUAL DR. JOÃO PINHEIRO, NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ, foi concluído, conforme Termo de Encerramento (123078868), devido a extinção por decurso de prazo, onde a empresa executou 80,95% dos serviços

inicialmente previstos. No entanto tal percentual não reflete de forma fidedigna, a proporção real dos projetos efetivamente elaborados.

A continuidade da elaboração dos projetos foi conduzida internamente por equipe técnica da SEINFRA, e devidamente finalizada, de acordo com o Ofício SEINFRA/DEE nº. 34/2025 (123078194).

Os projetos foram encaminhados à Secretaria de Estado de Educação de Minas Gerais (SEE-MG), que emitiu parecer favorável à realização da licitação para a Execução de Obras de Reforma e Restauração do prédio da Escola Estadual Doutor João Pinheiro.

A Escola apresenta patologias diversas, conforme consta no Relatório Técnico de Vistoria Preliminar - 27-02-2020 (123077917), que exigem intervenções, algumas das principais:

- Instalação de sanitários acessíveis;
- Reforma da instalação elétrica, incluindo proteção contra acidentes;
- Implementação de sistema de proteção contra descargas atmosféricas e combate a incêndio e pânico;
- Ampliação da cozinha e adequação às normas da ANVISA;
- Reforma dos pisos;
- Restauração de portas e janelas deterioradas;
- Restauração do telhado;
- Tratamento de infiltrações no teto e paredes;
- Restauração dos guarda-corpos.

A restauração do prédio deve preservar sua identidade arquitetônica, garantindo, ao mesmo tempo, uma infraestrutura segura e adequada ao ambiente escolar, por meio de uma reforma ampla. A obra deve assegurar que todas as intervenções respeitem as características originais do edifício, preservando seus elementos históricos e arquitetônicos, em especial, as esquadrias, enquanto promove melhorias estruturais, de acessibilidade e de segurança.

A reforma geral do prédio é uma necessidade urgente, considerando o avançado estado de deterioração de sua estrutura física. As condições atuais comprometem não apenas a segurança, mas também o bem-estar de alunos, professores e colaboradores, tornando essencial a realização de intervenções que garantam um ambiente adequado para o ensino e aprendizagem.

O prédio escolar possui elementos arquitetônicos de grande valor histórico, sendo fundamental que suas características originais sejam preservadas durante o processo de intervenção.

Diante das inconsistências observadas na vistoria, é imperativo que as irregularidades sejam sanadas imediatamente. A correção das não conformidades se mostra fundamental para assegurar a eficácia do prédio.

Com base nos levantamentos e cadastros foram elaborados os projetos executivos para reforma e ampliação da unidade. O presente processo dará continuidade a demanda inicial de elaboração de projetos, resultando na reforma e restauração da Escola Estadual Doutor João Pinheiro.

2.1.1. Necessidade da Administração e contexto institucional

A necessidade da Administração decorre do avançado estado de deterioração estrutural e funcional do prédio da Escola Estadual Doutor João Pinheiro, unidade integrante da Secretaria de Estado de Educação de Minas Gerais (SEE-MG). Trata-se de um edifício escolar construído em 1908, tombado pelo município em razão de seu valor arquitetônico e cultural, e que atualmente atende cerca de 790 alunos do ensino fundamental e médio. As condições físicas do imóvel já não garantem a segurança, a acessibilidade, a salubridade e o adequado funcionamento das atividades escolares, comprometendo diretamente o interesse público relacionado à oferta de educação de qualidade em ambiente seguro.

A demanda teve origem na própria SEE-MG, visando assegurar a continuidade da prestação do serviço

educacional e a preservação do edifício. A necessidade foi identificada a partir de vistorias técnicas realizadas ao longo dos últimos anos, com destaque para o Relatório Técnico de Vistoria Preliminar de 27/02/2020 123077917, que registrou patologias diversas, tais como infiltrações, deterioração de esquadrias, danos no telhado, pisos e guarda-corpos, além da inadequação das instalações elétricas, ausência de sanitários acessíveis e deficiências nos sistemas de segurança contra incêndio e pânico. Tais elementos evidenciam riscos à integridade física da comunidade escolar e a impossibilidade de manutenção das atividades nos padrões exigidos pelas normas técnicas vigentes.

O problema afeta diretamente a estrutura física da Escola Estadual Doutor João Pinheiro e, conseqüentemente, seu público-alvo: alunos, professores e colaboradores.

Houve, ainda, antecedentes que contribuíram para o desenvolvimento da necessidade atual. Em 2021, foi celebrado o contrato DE-022/2021 para elaboração de projetos executivos de reforma e restauração, porém apenas 80,95% dos serviços foram executados antes da extinção contratual por decurso de prazo, percentual que não refletia a real proporção dos projetos concluídos. Isso exigiu que a SEINFRA assumisse a finalização dos projetos internamente, trabalho concluído conforme o Ofício SEINFRA/DEE nº 34/2025 123078194.

Dessa forma, a necessidade atual consolidou-se pela deterioração física observada, garantindo a preservação do edifício e a continuidade do serviço público educacional. A intervenção se insere no planejamento institucional da SEE-MG, prevista no Plano de Contratações Anual e respaldada por dotação orçamentária específica, demonstrando o alinhamento entre a demanda e as diretrizes estratégicas da Administração Pública.

2.1.2. Atuação da Administração para resolver o problema

A Administração tem adotado diversas medidas para solucionar os problemas estruturais e funcionais do prédio da Escola Estadual Doutor João Pinheiro, buscando assegurar tanto a continuidade do serviço educacional quanto a preservação do edifício.

A principal atuação inicial consistiu na contratação da empresa responsável pela Elaboração de Projetos Executivos para Reforma e Restauração do Prédio da Escola Estadual Doutor João Pinheiro, por meio do Contrato DE-022/2021, cujo objeto era precisamente o desenvolvimento dos projetos necessários para orientar a futura execução das obras. Contudo, essa contratação foi extinta por decurso de prazo, conforme registrado no Termo de Encerramento 123078868, tendo a empresa executado apenas 80,95% dos serviços previstos.

Diante da interrupção contratual, a Administração adotou outras medidas internas para dar continuidade ao processo. A SEINFRA assumiu e concluiu internamente a elaboração dos projetos executivos, por meio de sua equipe técnica, conforme informado no Ofício SEINFRA/DEE nº 34/2025 123078194. Essa atuação interna permitiu suprir a lacuna deixada pela rescisão do contrato anterior e viabilizou o encerramento da etapa de planejamento técnico da obra.

Assim, observa-se que a Administração tem atuado de forma contínua e progressiva, por meio de contratações, medidas internas e alocação de recursos, buscando resolver o problema identificado, restabelecer as condições adequadas de uso da edificação e garantir a preservação do edifício escolar.

2.1.3. Consequências do não atendimento da necessidade identificada

A não execução das obras de reforma e restauração do prédio da Escola Estadual Doutor João Pinheiro acarretaria consequências significativas, tanto para a segurança e o bem-estar da comunidade escolar quanto para a preservação do edifício escolar do município.

A continuidade da deterioração estrutural representa risco direto à integridade física de alunos, professores e colaboradores, tendo em vista as patologias já identificadas, como infiltrações, danos no telhado, esquadrias comprometidas, instalações elétricas inadequadas e ausência de sistemas de proteção contra incêndio e pânico. A permanência dessas condições pode ocasionar acidentes, interdições parciais ou totais de áreas da escola e interrupção das atividades pedagógicas.

Além disso, o não atendimento da demanda comprometeria a segurança das operações escolares, uma vez que o prédio não atende plenamente às normas de acessibilidade, segurança elétrica, sanitárias e de vigilância contra incêndio. A falta de sanitários acessíveis, de sistemas adequados de combate a incêndio e a existência de guarda-corpos deteriorados agravam o cenário de vulnerabilidade.

Do ponto de vista educacional, a não realização da intervenção poderia resultar em prejuízos ao processo de ensino e aprendizagem, pois manter atividades em um ambiente inadequado pode afetar o conforto, a concentração e o desempenho dos estudantes, além de potencialmente gerar evasão escolar devido às condições atuais.

Sob a perspectiva patrimonial, o imóvel, está sujeito a perdas irreversíveis caso não receba a restauração necessária. A degradação contínua compromete elementos originais da edificação, podendo caracterizar inclusive descumprimento das obrigações de preservação impostas pelo tombamento.

Adicionalmente, a ausência de providências poderá acarretar aumento futuro dos custos, uma vez que a deterioração tende a se agravar com o tempo, exigindo intervenções mais complexas e onerosas.

Assim, o não atendimento da demanda implicaria riscos à segurança, prejuízos à oferta educacional, deterioração do patrimônio histórico e maior impacto financeiro para a Administração, tornando imprescindível a realização da obra proposta.

2.1.4. **Estimativa das quantidades**

A estimativa inicial das quantidades necessárias para a reforma e restauração do prédio da Escola Estadual Doutor João Pinheiro foi aferida a partir de levantamentos, realizados tanto pela empresa contratada no âmbito do Contrato DE-022/2021 quanto, posteriormente, pela equipe técnica da SEINFRA, responsável pela conclusão dos projetos executivos. A dimensão do problema abrange todo o edifício escolar, construído em 1908, de dois pavimentos, tombado e com grande complexidade estrutural e arquitetônica. Todas as patologias identificadas comprometeram elementos essenciais da edificação, exigindo atendimento integral para garantir segurança, funcionalidade e preservação do patrimônio.

Foram observados fatores que justificam a ampliação da necessidade, notadamente o agravamento natural das patologias devido ao decurso do tempo, a interrupção parcial da elaboração dos projetos executivos e a necessidade de compatibilização do escopo com normas atualizadas, como acessibilidade, sistema de proteção contra descargas atmosféricas e combate a incêndio. Esses fatores ampliaram a complexidade e a abrangência das intervenções inicialmente previstas, exigindo ajustes nos quantitativos e na solução técnica.

As estimativas foram fundamentadas pelos documentos técnicos reunidos ao longo do processo de elaboração dos projetos e da planilha orçamentária 128482015. A metodologia utilizada seguiu critérios de engenharia, contemplando medições no local, análise de danos, dimensionamentos normativos, especificações técnicas e quantificação de materiais e serviços conforme boas práticas e manuais de orçamento de obras públicas. A consolidação final dos quantitativos resultou dos projetos executivos concluídos pela SEINFRA, que representam a base oficial e tecnicamente validada para a definição da demanda.

Dessa forma, a Administração aferiu a estimativa inicial das quantidades com base em dados técnicos consistentes, diagnóstico estruturado da edificação e análise minuciosa das patologias e necessidades atuais do prédio escolar, assegurando que a solução proposta atende integralmente à dimensão real do problema identificado.

2.2. **Alinhamento entre a demanda (potencial contratação) e o planejamento da Administração**

A contratação de empresa especializada para proceder à **"REFORMA E RESTAURAÇÃO DO PRÉDIO DA ESCOLA ESTADUAL DOUTOR JOÃO PINHEIRO LOCALIZADA EM SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ-MG."**, visa atender demanda da Secretaria de Estado de Educação de Minas Gerais - SEE-MG.

A demanda em questão se consolidou por meio do Ofício SEE/DGPF nº. 59/2025 (123078069) em que a Secretaria de Estado da Educação de Minas Gerais solicita providências para realização da continuidade e conclusão da elaboração dos referidos projetos e conseqüentemente a execução das obras no prédio que abriga a Escola Estadual Doutor João Pinheiro.

A presente contratação encontra-se devidamente prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) da unidade, no qual a Secretaria de Estado de Educação de Minas Gerais (SEE-MG) assegura possuir recursos orçamentários suficientes para viabilizar a execução da obra. Tal previsão está formalizada por meio do Termo de Descentralização do Crédito Orçamentário (123247240), garantindo os meios

financeiros necessários para a realização dos serviços contratados. Essa declaração comprova a compatibilidade das despesas com o Plano Plurianual de Ação Governamental (PPAG) e com base na **Lei Orçamentária Anual nº 25.124, de 30 de dezembro de 2024**, bem como em conformidade com a **Lei de Responsabilidade Fiscal nº 101/2000**, assegurando que a SEE-MG dispõe de recursos suficientes para cobrir integralmente as despesas previstas.

O Plano de Contratações Anual tem como objetivo racionalizar as contratações dos órgãos e entidades públicas, assegurando o alinhamento com o planejamento governamental e subsidiando a elaboração da Lei Orçamentária Estadual.

A SEE-MG demonstra, assim, o alinhamento com o planejamento da Secretaria, que previu a realização dos serviços e disponibilizou dotação orçamentária específica para sua execução.

2.3. **Descrição dos requisitos da potencial contratação necessários e suficientes à escolha da solução**

O escopo dos serviços compreende o fornecimento de pessoal técnico qualificado, equipamentos, veículos, bem como dos demais recursos necessários e especificados para a **REFORMA E RESTAURAÇÃO DO PRÉDIO DA ESCOLA ESTADUAL DOUTOR JOÃO PINHEIRO LOCALIZADA EM SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ-MG**, em conformidade com as especificações que constarão no Termo de Referência e os padrões de qualidade definidos nas normas técnicas pertinentes, bem como adequação à legislação técnica vigente.

Os serviços deverão ser executados pela empresa CONTRATADA, por meio da adoção de metodologias que garantam o seu desenvolvimento de maneira eficiente e em conformidade com o orçamento, projetos, especificações técnicas, padrões de qualidade e cronograma pactuado.

Os serviços deverão obedecer às condições do Termo de Referência, na Planilha de Serviços, no Projeto Básico disponibilizado, bem como às diretrizes do Caderno de Encargos de Obras do DEOP-MG, complementadas pelas prescrições das Normas Técnicas da ABNT pertinentes.

O objeto a ser contratado possui escopo predefinido, com prazo de execução previsto em cronograma físico-financeiro com etapas e metas, conforme projetos executivos desenvolvidos, os quais deverão ser de pleno conhecimento do licitante interessado. Os referidos documentos estarão disponíveis por meio de link no Termo de Referência, que será parte do Edital de contratação, na qualidade de anexo.

Os requisitos da contratação foram definidos considerando a complexidade, as características arquitetônicas do empreendimento e as diversas peculiaridades técnicas que envolvem os trabalhos, sendo aqueles necessários e suficientes para que se atinja o objetivo de encontrar a solução mais adequada e que apresente melhor qualidade, isto é, visam buscar a proposta mais vantajosa e que assegure a devida execução para a Administração e a coletividade.

A metodologia executiva a ser adotada, deverá estar em conformidade com as normas técnicas vigentes e em especial, com as regras estabelecidas no Termo de Referência.

A definição do orçamento e do prazo de execução da obra, serão delineados nas **planilhas orçamentárias** e no **cronograma físico-financeiro** que integrarão o Edital.

2.3.1. **Do prazo de execução dos serviços e de vigência do contrato**

O prazo de prestação dos serviços é de **730 (setecentos e trinta) dias consecutivos** contados a partir da data de assinatura estabelecida na ordem de início dos serviços, admitida sua eventual prorrogação, caso ocorra algum dos motivos citados no artigo 115, §5º da Lei Federal nº 14.133/2021.

O prazo de vigência do Contrato é de **910 (novecentos e dez) dias consecutivos**, a partir da assinatura do instrumento, também passível de prorrogação na forma da lei, sendo em ambos os casos a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas requisito para sua eficácia.

2.3.2. **Condições de Execução dos Serviços:**

- Os serviços poderão ser executados no horário normal de trabalho, de segunda à sexta-feira;
- Caso seja de interesse da Contratada, os serviços poderão ser realizados aos finais de semana, desde que autorizado e planejado com antecedência junto à Unidade Escolar e à Fiscalização da SEINFRA-MG;

• O custo adicional desses serviços, caso ocorram, não serão considerados como ônus da SEINFRA-MG, cabendo à CONTRATADA absorver esse custo.

2.3.3. **Serviços a serem executados:**

- a) Administração da obra;
- b) Mobilização e desmobilização da obra;
- c) Acompanhamento técnico;
- d) Projetos;
- e) Veículo;
- f) Instalações provisórias;
- g) Demolições e remoções;
- h) Terraplenagem/trabalhos em terra;
- i) Fundações;
- j) Estruturas de concreto;
- k) Estruturas metálicas;
- l) Lajes pré moldadas;
- m) Alvenarias e divisórias;
- n) Esquadrias e ferragens;
- o) Coberturas;
- p) Impermeabilização e isolamento térmico;
- q) Pisos;
- r) Rodapé, soleira e peitoril;
- s) Revestimentos;
- t) Forros;
- u) Marcenaria e serralheria;
- v) Itens escolares;
- w) Pintura;
- x) Louças metais e acessórios;
- y) Equipamentos para acessibilidade;
- z) Bancadas e prateleiras;
- aa) Instalações hidrossanitárias;
- ab) Drenagem;
- ac) Instalações de gases;
- ad) Prevenção e combate a incêndio;
- ae) Instalações elétricas;
- af) Luminárias e acessórios;
- ag) Instalações de rede e lógica e CFTV;
- ah) Instalações de SPDA;
- ai) Vidros e espelhos;
- aj) Ventilação mecânica;
- ak) Instalações mecânicas;

- al) Comunicação visual;
- am) Serviços de paisagismo;
- an) Urbanização e obras complementares;
- ao) Muro divisório;
- ap) Limpeza de obras.

3. PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

3.1. Levantamento de Mercado

A contratação de empresa especializada para a execução de serviços de engenharia e obras públicas envolve um mercado amplo e altamente competitivo, composto por diversas empresas qualificadas e aptas a atender às exigências técnicas do empreendimento. Para assegurar a seleção mais vantajosa à Administração, é essencial adotar critérios que priorizem empresas com comprovada capacidade técnica, experiência prévia em edificações públicas e histórico positivo na execução de contratos de natureza e complexidade semelhantes.

Considera-se que o processo licitatório é aberto a empresas de todo o território nacional, o que torna inviável delimitar, com precisão, a quantidade e a diversidade de potenciais participantes, tendo em vista que os registros empresariais estão distribuídos entre diferentes órgãos e conselhos profissionais. Soma-se a isso o constante dinamismo do mercado com abertura, alteração e encerramento de empresas, o que dificulta a obtenção de dados atualizados em tempo real. A disponibilidade de empresas é, ainda, condicionada por fatores como demanda regional, nível de concorrência e regulamentação do setor.

De todo modo, a SUBEDIF já possui empresas contratadas e com contratos ativos junto à Secretaria, as quais podem servir de referência para o levantamento de mercado. Essas empresas já demonstraram capacidade técnica e conformidade com as exigências da Administração Pública, configurando um conjunto de prestadoras consolidadas e aptas a atender às demandas existentes.

Essa estratégia de levantamento e análise de mercado visa garantir não apenas a qualidade e a eficiência na execução dos serviços, mas também a segurança jurídica, a observância dos prazos e a adequada gestão dos recursos públicos.

Neste momento, a SUBEDIF conta com algumas empresas com contratos ativos na Secretaria, sendo elas:

- ARE ENGENHARIA EIRIELI;
- BRASCOEMP BRASIL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRIELI;
- CATALUNHA ENGENHARIA LTDA;
- CONSTRUTORA ITAMARACÁ;
- M. BORGES ENGENHARIA LTDA.

Conforme já abordado, o processo de licitação é acessível a empresas de todo o país. É vital salientar que as empresas mencionadas anteriormente possuem contratos vigentes, contudo, isso não implica necessariamente em possuírem a qualificação adequada para atender às novas demandas da Secretaria, abrindo espaço para a participação de outras empresas. Além da competência técnica, é imprescindível observar os requisitos estabelecidos nos artigos 62 ao 70 da Lei Federal 14.133/2021, que abrangem exigências legais, fiscais e documentais. Portanto, é crucial recordar que nem todas as empresas tecnicamente aptas podem ser consideradas elegíveis para participar do processo licitatório.

Os serviços serão conduzidos com base nos projetos básicos elaborados pelos técnicos e disponibilizados no certame. As soluções propostas incluem a utilização eficiente dos recursos disponíveis, garantindo a qualidade e cumprimento dos requisitos técnicos estabelecidos.

Conforme Decreto Estadual n. 48665, de 04/08/2023, a Subsecretaria de Edificações tem como competência planejar, coordenar e orientar as atividades de execução e de gestão dos projetos, obras, reformas e serviços de edificações e infraestrutura de interesse do Estado, juntamente com a sua Superintendência de Projetos e Obras de Edificação de Educação e Segurança.

Art. 41 – A Superintendência de Projetos e Obras de Edificação de Educação e

Segurança tem como competência coordenar, orientar e promover as atividades relacionadas à elaboração e gestão dos projetos e a execução e gestão das obras de edificações das áreas de educação e segurança, a cargo da Subsecretaria de Edificações, com atribuições de:

I – coordenar, supervisionar e orientar a elaboração dos projetos, serviços técnicos, execução de obras de arquitetura e engenharia;

II – coordenar e orientar os procedimentos necessários para a contratação dos projetos, serviços técnicos de arquitetura e engenharia e de obras civis;

III – apoiar na elaboração de termo de referência e acompanhar o processo de licitação de projetos, serviços técnicos de arquitetura e engenharia e de obras civis;

IV – aprovar e inserir no banco de dados os quantitativos necessários à licitação de projetos, serviços técnicos de arquitetura e engenharia e de obras civis em sua área de atuação;

V – promover a gestão de contratos e convênios de projetos, serviços técnicos de arquitetura e engenharia e de obras civis;

VI – instruir, tecnicamente, os processos de prestação de contas de convênios de entrada e instrumentos de transferência de recursos para o Poder Executivo que envolvam projetos, obras e serviços de engenharia de edificações e infraestrutura de sua área de atuação;

VII – apoiar e monitorar, junto aos órgãos competentes, o processo de aprovação dos projetos de arquitetura e engenharia;

VIII – monitorar o andamento físico e financeiro dos contratos firmados em sua área de atuação, bem como aprovar as suas respectivas medições e reajustamentos;

IX – atuar, em conjunto com a Assessoria Técnica de Inovação e Qualidade e com a Assessoria de Custos, na solução de problemas relativos à implantação dos projetos de edificações e infraestrutura, bem como nas suas devidas regularizações ambientais;

X – manter a base ou banco de dados atualizado com as informações relativas aos projetos de edificações e infraestrutura.

Art. 42 – *A Diretoria de Empreendimentos de Educação tem como competência promover as atividades relacionadas à elaboração e à gestão dos projetos de edificações das áreas de educação, a cargo da Subsecretaria de Edificações, com atribuições de:*

I – elaborar projetos e serviços técnicos de arquitetura e engenharia destinados à execução das obras;

II – elaborar termo de referência e acompanhar o processo de licitação de projetos, serviços técnicos de arquitetura e engenharia e de obras civis;

III – aprovar e inserir no banco de dados os quantitativos necessários à licitação de projetos, serviços técnicos de arquitetura e engenharia e de obras civis em sua área de atuação;

IV – promover a gestão de contratos e convênios de projetos, serviços técnicos de arquitetura e engenharia e de obras civis;

V – apoiar e monitorar, junto aos órgãos competentes, o processo de aprovação dos projetos de arquitetura e engenharia;

VI – monitorar o andamento físico e financeiro dos contratos firmados em sua área de atuação, bem como elaborar e aprovar as suas respectivas medições e calcular os seus reajustamentos;

VII – atuar, em conjunto com a Assessoria Técnica de Inovação e Qualidade e com a Assessoria de Custos, na solução de problemas relativos à implantação dos projetos de edificações e infraestrutura, bem como nas suas devidas regularizações ambientais;

Considerando os requisitos de contratação delineados anteriormente, diversas opções estão disponíveis no mercado atual para atender às demandas específicas. Sendo assim, empresas com capacitações em edificações são capazes de oferecer soluções técnicas especializadas para garantir a eficiência e qualidade das intervenções.

Ao analisar os requisitos da solução em questão, identificamos as seguintes alternativas:

Solução	Características gerais	Viabilidade técnica
Manutenção corretiva parcial	Intervenções pontuais e paliativas destinadas apenas à correção de danos imediatos, sem promover melhorias estruturais ou ampliação da capacidade da edificação.	Descartada. A medida é apenas temporária, não atende à atual demanda de espaço e apresenta limitações técnicas para atuação em prédio com tombamento histórico, o que inviabiliza a solução definitiva.
Construção de nova unidade	Implantação de uma nova edificação em local distinto, visando substituir a estrutura existente.	Inviável. A alternativa não atende às exigências legais de preservação do patrimônio histórico e implicaria a descaracterização do bem tombado, além de demandar investimentos significativamente superiores.
Execução de reforma, restauração e ampliação do prédio da Escola Estadual Doutor João Pinheiro	Realização de obras de engenharia voltadas à restauração das estruturas originais, adequação funcional dos espaços e ampliação da edificação, garantindo preservação do valor histórico e atendimento às normas técnicas vigentes.	Viável. Solução que concilia preservação patrimonial, modernização das instalações e ampliação necessária para atender à demanda atual, assegurando eficiência, segurança e economicidade.

3.2. Estimativa os custos das soluções

O valor estimado pela SEINFRA/SUBEDIF para a contratação dos serviços é de **R\$ 7.002.864,13 (sete milhões, dois mil oitocentos e sessenta e quatro reais e treze centavos)**, referenciados ao mês de **julho/2025**, com **BDI Padrão de 22,78%**, **BDI de Serviço Terceirizado de 19,00%** e **BDI Material de 15,24%**, conforme Planilha de Serviços (128482015) e Demonstrativo de BDI (128494657), estando em conformidade com a Tabela Referencial de Preços DER-MG/SEINFRA.

- Registra-se que a Planilha de Quantitativos de Serviços foi elaborada por técnicos da Superintendência de Projetos e Obras de Edificação de Educação e Segurança da SEINFRA;
- O orçamento ficou a cargo do Assessoria de Custos da SEINFRA e os preços encontram-se dentro dos praticados no mercado;
- O orçamento teve como referência a Tabela de Preços DER-MG/SEINFRA para Obras Públicas na Região Sul de Minas Gerais;
- Para os serviços que não constaram da Tabela DER-MG/SEINFRA foi utilizada a Tabela SINAPI ou realizadas cotações no mercado, junto a fabricantes e fornecedores.

3.3. Análise comparativa das alternativas e escolha da solução

Ao analisar os requisitos da solução, foi possível identificar as alternativas:

- Manutenção corretiva parcial: descartada por ser paliativa, não atender a atual demanda de espaço, além da dificuldade de atuação no prédio com tombamento histórico;
- Construção de nova unidade: inviável devido à necessidade de preservação do bem histórico;
- Execução de reforma e restauração e ampliação do prédio da Escola Estadual Doutor João Pinheiro.

A contratação de uma empresa especializada para a execução de reforma e restauro, é considerada essencial mediante a demanda apresentada pela própria SEE-MG, atendendo às necessidades educacionais da região. A alternativa escolhida (letra C) é a única que garante viabilidade técnica e legal, assegura a continuidade dos serviços educacionais em espaço adequado e condizente com o número de alunos, preserva o patrimônio histórico e promove o uso eficiente dos recursos públicos. As demais opções foram descartadas por não atenderem de forma adequada à demanda e condições apresentadas.

Para realizar os serviços do objeto torna-se imprescindível a condução de um processo licitatório nos moldes da Lei Federal de Licitações nº 14.133/2021. A modalidade escolhida foi a **Concorrência**, preservando as características originais do local. A licitação garante a seleção da empresa mais apta a executar os serviços, assegurando a qualidade e a otimização dos recursos públicos. O processo licitatório visa selecionar a empresa que oferecerá a melhor relação custo-benefício, considerando critérios como preço, prazo e qualidade.

4. DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

4.1. Descrição da solução como um todo

4.1.1. Modalidade: Concorrência

Considerando a natureza do objeto, e a escolha da solução a modalidade Concorrência é a indicada para a execução da obra.

Para a contratação dos serviços é justificado o uso da Concorrência com base na Lei Federal 14.133, de 01 de abril de 2021, que introduziu, nos âmbitos da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, a modalidade Concorrência para a aquisição de bens, incluindo obras, reformas e serviços especiais de engenharia.

A distinção entre "serviço comum" e "serviço especial" é crucial para essa escolha. O **serviço comum** de engenharia é caracterizado por ações objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade. O **serviço especial** de engenharia é aquele que, devido à sua alta heterogeneidade ou complexidade não pode ser classificado como serviço comum.

Neste caso, os serviços a serem realizados são considerados serviços especiais de engenharia, uma vez que, são encontrados no mercado, mas com um certo grau de dificuldade, fornecidos por algumas empresas e exigem especialidade técnica profissional excepcional. A Lei Federal 14.133/2021, em seu artigo 6º, inciso XXXVIII estabelece que a concorrência é a modalidade para as contratações de obras e de serviços especiais, sendo, portanto, a opção mais adequada para atender aos interesses da Administração.

4.1.2. Critério de Julgamento: Maior Desconto

O critério de julgamento está em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021, art. 6º, inciso XXXVIII, dispõe:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

...

XXXVIII - concorrência: modalidade de licitação para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia, cujo critério de julgamento poderá ser:

- a) menor preço;*
- b) melhor técnica ou conteúdo artístico;*
- c) técnica e preço;*
- d) maior retorno econômico;*
- e) maior desconto;*

O critério de julgamento indicado é o de Maior Desconto que determina que o julgamento das propostas deve considerar o menor dispêndio para a Administração, atendendo aos parâmetros mínimos de qualidade definidos no Edital de licitação. O Maior Desconto visa maximizar a economia para a Administração, considerando o valor referencial no edital, de acordo com o artigo 34º da Lei Federal nº 14.133/2021.

Portanto, a escolha da Modalidade Concorrência, e o Critério de Julgamento **por Maior Desconto**, é respaldada pela legislação vigente, garantindo uma modalidade que se adequa às características dos serviços a serem executados, atendendo eficazmente aos interesses da Administração.

4.1.3. **Regime de Execução: Empreitada por Preço Unitário**

O art. 46, I da Lei Federal nº 14.133/21, dispõe que as licitações de obras e serviços de engenharia podem ser executadas por meio de contratação de empreitada por preço unitário, reconhecendo que esta forma de contratação pode conferir vantagens para a Administração Pública. Esta concepção depreende-se do artigo 6º XXVIII da Lei Federal nº 14.133/21.

Art. 46. Na execução indireta de obras e serviços de engenharia, são admitidos os seguintes regimes:

I - empreitada por preço unitário;

II - empreitada por preço global;

III - empreitada integral;

IV - contratação por tarefa;

V - contratação integrada;

VI - contratação semi-integrada;

VII - fornecimento e prestação de serviço associado.

A contratação de empreitada por preço unitário permite que as obras e serviços possam ser mensurados por unidades específicas, como metros quadrados, toneladas, entre outros. O valor total do contrato é determinado pela multiplicação do preço unitário acordado pela quantidade de unidades contratadas.

No caso concreto, os serviços do objeto, atrai a empreitada por preço unitário como mais recomendada, conforme orienta o Manual de Obras e Serviços de Engenharia da Consultoria-Geral da União:

1.3.3. Empreitada por preço unitário

Destina-se aos empreendimentos que devam ser realizados em quantidade e podem ser mensurados por unidades de medida, cujo valor total do contrato é o resultante da multiplicação do preço unitário pela quantidade e tipos de unidades contratadas. Portanto, é especialmente aplicável aos contratos que podem ser divididos em unidades autônomas independentes que compõem o objeto integral pretendido pela Administração. São exemplos: execução de fundações; serviços de terraplanagem; desmontes de rochas; implantação, pavimentação ou restauração de rodovias; construção de canais, barragens, adutoras, perímetros de irrigação, obras de saneamento, infraestrutura urbana; obras portuárias, dragagem e derrocamento; reforma de edificações; e construção de poço artesiano. Não se exige o mesmo nível de precisão da empreitada por preço global/integral, em razão da imprecisão inerente à própria natureza do objeto contratado que está sujeito a variações, especialmente nos quantitativos, em razão de fatores supervenientes ou inicialmente não totalmente conhecidos. Assim, pode-se afirmar que a conveniência de se adotar o regime de empreitada por preço global diminui à medida que se eleva o nível de incerteza sobre o objeto a ser contratado (TCU, Ac n. 1.977/2013-Plenário, Item 29).

Portanto, a escolha da Modalidade **Concorrência**, Critério de Julgamento por **Maior Desconto**, Regime de Contratação **Empreitada por Preço Unitário**, é respaldada pela legislação vigente, garantindo uma modalidade que se adequa às características dos serviços a serem executados, atendendo eficazmente aos interesses da Administração Pública.

4.2. **Justificativa para o parcelamento ou não da solução**

A Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece, em seu artigo 18, inciso VIII, §1º, que o Estudo Técnico Preliminar deve conter as justificativas para o parcelamento ou não do objeto da contratação.

A divisão do objeto em itens ou lotes tem como finalidade estimular a competitividade e ampliar as chances de obtenção de propostas mais vantajosas para a Administração. Todavia, tal divisão não constitui

regra absoluta, sendo plenamente admitido o não parcelamento, desde que devidamente motivado sob os aspectos técnico e econômico.

No caso em análise, a contratação de uma única empresa para a execução integral dos serviços revela-se mais vantajosa e tecnicamente recomendável, considerando que o parcelamento acarretaria aumento de custos à Administração, em razão da duplicidade de despesas com instalação e manutenção de canteiros de obras, placas, logística de materiais e insumos, além da necessidade de múltiplas equipes técnicas e de gestão contratual.

Sob o ponto de vista técnico, embora o objeto envolva a execução de serviços distintos e complementares, é essencial garantir a compatibilização das soluções construtivas e a coordenação integrada das atividades. A execução simultânea de diferentes frentes de trabalho requer planejamento unificado, controle de cronograma e gestão eficiente dos recursos, de modo a evitar interferências entre as equipes e impactos negativos na rotina e no funcionamento do local.

Dessa forma, a contratação de uma única empresa proporciona maior uniformidade técnica, melhor definição de responsabilidades e reduz o risco de incongruências e conflitos de execução, assegurando maior qualidade e eficiência na entrega do objeto.

Adicionalmente, a atuação de um único contratado contribui para a harmonização do canteiro de obras, o cumprimento adequado do cronograma físico-financeiro e a adoção de procedimentos otimizados de intervenção, minimizando transtornos e garantindo que as atividades sejam realizadas com o menor impacto possível ao ambiente e às rotinas do empreendimento.

Portanto, a SEINFRA entende que a contratação de uma única empresa permitirá uma melhor definição das responsabilidades e reduzirá a probabilidade de eventuais incongruências e inconformidades no curso da execução do objeto.

4.3. Contratações correlatas e/ou interdependentes

A presente contratação é correlata ao processo licitatório anteriormente realizado, conforme Termo de Encerramento (123078868) - contrato DE-022/2021, que resultou na elaboração e entrega dos projetos executivos da escola necessários à execução das obras de adequação. Considerando que o processo de elaboração dos projetos foi devidamente finalizado e aprovado, esta nova contratação visa à execução das intervenções previstas, com base nos documentos técnicos produzidos. Dessa forma, embora haja relação técnica e finalística entre as contratações, trata-se de processos independentes quanto à execução e gestão, sendo esta etapa destinada exclusivamente à execução das obras derivadas do projeto concluído.

4.4. Resultados pretendidos

A execução de reforma e restauração do prédio da Escola Estadual Doutor João Pinheiro, localizada em São Gonçalo do Sapucaí, por meio da contratação de empresa especializada em serviços de engenharia, propõe-se não apenas suprir as necessidades imediatas da sociedade, mas também oferecer um ambiente de qualidade para os futuros usuários, garantindo que a edificação possua instalações seguras, funcionais e duráveis, atendendo aos padrões de conservação e segurança. O objetivo é garantir que as instalações estejam plenamente adequadas às normas vigentes de segurança, acessibilidade e conservação, proporcionando condições adequadas de uso e conforto aos futuros usuários, atendendo a necessidade exposta, alcançando os interesses públicos e institucionais.

4.5. Providências a serem adotadas

A administração irá realizar o acompanhamento semanal, com medições mensais dos serviços prestados. Não teremos outras medidas prévias para serem adotadas nesse caso concreto.

4.6. Possíveis impactos ambientais

A presente contratação, visando a melhoria da Escola Estadual Doutor João Pinheiro, não acarretará impactos ambientais significativos. A demanda pelos serviços, originada pela SEE-MG, demonstra a necessidade de intervenções para garantir a manutenção e a durabilidade das edificações. A execução das obras, ao contrário, proporcionará um impacto positivo ao prolongar a vida útil das estruturas existentes, assegurando a qualidade dos serviços e o cumprimento da legislação ambiental vigente.

De toda forma, a execução do objeto deverá incorporar critérios de sustentabilidade, assegurando práticas ambientais, sociais e econômicas responsáveis, alinhadas aos princípios do desenvolvimento

sustentável. No caso, de elaboração dos projetos executivos, deverão ser observadas diretrizes que promovam o uso eficiente de recursos naturais, incluindo a gestão racional da água, com soluções para captação e reaproveitamento de águas pluviais, dispositivos de baixo consumo e sistemas de irrigação eficientes.

A eficiência energética deve ser priorizada por meio da adoção de fontes renováveis, como energia solar e eólica, e da utilização de tecnologias que reduzam o consumo de energia. A seleção de materiais deverá privilegiar produtos com menor impacto ambiental, recicláveis ou reciclados, de origem local e com certificações ambientais, bem como materiais que apresentem menor absorção de calor, reduzindo a necessidade de climatização artificial.

Durante a execução, deverá ser elaborado um plano de gestão de resíduos, visando à redução, reutilização e reciclagem, além da adoção de medidas para proteção da flora e fauna locais e mitigação de impactos ambientais. As práticas construtivas deverão buscar minimizar emissões de poluentes e gases de efeito estufa, priorizando o uso de tecnologias limpas.

Por fim, a execução do objeto deve assegurar a inclusão social, garantindo acessibilidade universal e atendimento às necessidades de todos os grupos da sociedade, incluindo pessoas com deficiência, de modo a promover espaços sustentáveis, seguros e socialmente integradores. Qualquer ocorrência durante a execução das obras será devidamente comunicada à fiscalização.

5. JUSTIFICATIVA PARA A NÃO PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS EM CONSÓRCIO

Não será admitida a participação de empresas organizadas em consórcio na licitação para a contratação dos serviços supra. A aceitação de consórcios na disputa licitatória situa-se no âmbito do poder discricionário da administração contratante, conforme o art. 15, *caput*, da Lei Federal nº 14.133/2021, requerendo-se, entretanto, que sua opção seja sempre previamente justificada. Em razão das características do objeto a ser contratado, sua dimensão e o valor orçado por esta Secretaria, a participação de consórcios no presente certame não é recomendada, já que, pela própria experiência da SEINFRA-MG em diversos outros certames licitatórios semelhantes a este, verificou-se que diversas sociedades empresárias no mercado estão aptas a executar o objeto em questão, isoladamente. Ademais, a participação de empresas em consórcio não implica necessariamente incremento de competitividade, podendo, eventualmente, ter o efeito oposto, limitando a disputa devido à diminuição do número de empresas de porte interessadas por integrem um mesmo consórcio.

6. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Com bases nas análises realizadas neste ETP, a contratação de empresa de engenharia para a **REFORMA E RESTAURAÇÃO DO PRÉDIO DA ESCOLA ESTADUAL DOUTOR JOÃO PINHEIRO LOCALIZADA EM SÃO GONÇALO DO SAPUCAÍ-MG**, por meio de licitação na modalidade **Concorrência**, critério de julgamento **Maior Desconto**, sob o **Regime de Contratação Empreitada por Preço Unitário**, é essencial para garantir a segurança e o conforto dos alunos, professores e funcionários.

A execução dos serviços do objeto, é uma obra de extrema importância para garantir a segurança e o bem-estar de toda a comunidade escolar. Essa medida, solicitada pela SEE-MG, visa prolongar a vida útil da edificação e proporcionar um ambiente escolar mais seguro e adequado para o desenvolvimento das atividades pedagógicas. Além disso, a obra contribui para a valorização do patrimônio público e demonstra o compromisso do governo com a educação de qualidade.

A contratação de empresa especializada visa assegurar que os serviços sejam realizados com alta qualidade e dentro dos prazos estabelecidos, minimizando impactos durante sua execução. A escolha de uma empresa qualificada e tecnicamente capacitada, conforme os requisitos da Lei Federal 14.133/2021, é vital para atender a demanda. A utilização da modalidade de licitação por concorrência e o critério de julgamento por maior desconto são justificados pela complexidade e especialidade dos serviços a serem executados, garantindo uma modalidade que se adequa às características dos serviços a serem executados, atendendo eficazmente aos interesses da Administração Pública.

Além disso, a opção de não parcelamento dos serviços e a não participação de empresas em Consórcio são

decisões fundamentadas na necessidade de garantir a integridade técnica e administrativa do objeto, evitando conflitos de soluções técnicas e assegurando uma gestão mais eficiente dos recursos públicos.

A contratação também está alinhada com o planejamento estratégico das Secretarias envolvidas, visando à melhoria da gestão e uso dos espaços públicos, garantindo que o sistema de ensino continue a servir a comunidade de forma eficaz e segura. Portanto, a realização de um processo licitatório bem estruturado é essencial para garantir a execução do objeto.

Belo Horizonte,

Lea Miranda de Sousa

Diretoria de Aquisições e Contratos

Secretaria de Estado de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias – MG

Cártes Rodrigues de Miranda Botelho Alves

Diretora de Empreendimentos de Educação

Secretaria de Estado de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias - MG

Leise Maria Silva Ciriaco

Superintendente Central de Projetos e Obras de Edificação de Educação e Segurança

Secretaria de Estado de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias - MG

Débora Dias do Carmo

Subsecretaria de Edificações

Secretaria de Estado de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias – MG



Documento assinado eletronicamente por **Lea Miranda de Sousa, Empregada Pública**, em 05/12/2025, às 15:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Cártes Rodrigues de Miranda Botelho Alves, Diretora**, em 05/12/2025, às 16:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Leise Maria Silva Ciriaco, Superintendente**, em 05/12/2025, às 16:26, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Débora Dias do Carmo, Subsecretária**, em 05/12/2025, às 16:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **123076457** e o código CRC **7D3ECE57**.

Referência: Processo nº 1300.01.0007028/2025-86

SEI nº 123076457