

SUPERINTENDÊNCIA DO IPHAN NO MARANHÃO

Estudo Técnico Preliminar 9/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 01494.000648/2024-10

2. Descrição da necessidade

A edificação em pauta é integrante do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da Cidade de São Luís, tombado pelo Governo Federal em 13 de março de 1974 (Processo nº 454-T-57, inscrito sob o nº 64 no Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico e, sob o nº 513, no Livro do Tombo das Belas Artes, conforme determina o Decreto - Lei Federal nº 25 de 30 de novembro de 1937); faz parte do Conjunto Histórico, Arquitetônico e Paisagístico do Centro Urbano de São Luís, tombado pelo Governo do Estado do Maranhão através do Decreto Estadual nº 10.089 desde 1986; é tombada individualmente pelo Governo do Estado do Maranhão; e está inserida na área inscrita como Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO desde dezembro de 1997.

A edificação abriga desde 1983 a sede da Superintendência do IPHAN no Maranhão, que é responsável por manter o bem tombado em bom estado de conservação.

Necessidade de adequação funcional e conforto dos usuários dos ambientes copa, cozinha e refeitório da superintendência do IPHAN no Maranhão. A proposta abrange serviços de revisão elétrica e climatização, substituição de equipamentos e mobiliário, nivelamento e revestimento e pintura de superfícies, contemplando o orçamento global de R\$ 87.462,27. A intervenção busca preservar os elementos arquitetônicos originais — como projeções de arco e esquadrias em madeira — e, ao mesmo tempo, garantir durabilidade, segurança e ergonomia.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenação Administrativa do IPHAN-MA	André Ricardo Ribeiro Batista

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O objeto da contratação são serviços de revisão elétrica e climatização, substituição de equipamentos e mobiliário, nivelamento e revestimento e pintura de superfícies, contemplando o orçamento global de R\$ 87.462,27. A intervenção busca preservar os elementos arquitetônicos originais — como projeções de arco e esquadrias em madeira — e, ao mesmo tempo, garantir durabilidade, segurança e ergonomia.

Entende-se que a demanda (i) objetiva assegurar o funcionamento das atividades finalísticas do IPHAN, garantindo o cumprimento da missão institucional (na esteira da definição da IN 05/2017) e (ii) uma obrigação de fazer, nos termos da legislação vigente e em consonância com o entendimento exarado pelo TCU.

Por se tratar de edificação histórica em área de tombamento federal, a empresa deverá comprovar sua capacitação para a execução dos serviços contratados, por meio de um ou mais atestados de capacidade técnica, contendo serviços e quantidades similares ao objeto da contratação, notadamente execução de serviços em edificações históricas tombadas.

A edificação, de três pavimentos, é composta predominantemente de alvenaria de pedra argamassada e contém trechos em alvenaria mista de pedra, tijolo e formigão, diante do qual são necessários cuidados para que sejam evitados danos. É necessário o emprego de mão de obra que tenha conhecimento das técnicas e práticas necessárias ao restauro de bens imóveis.

Os materiais a serem utilizados devem ser compatíveis com os materiais existentes na edificação.

É recomendada a mínima intervenção possível e necessária e o máximo aproveitamento dos materiais existentes, de forma a garantir a autenticidade do bem tombado.

Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

São *requisitos técnicos da contratação*:

A título de qualificação ***técnico-operacional***, exigir-se-á da licitante:

Declaração formal de que a Licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;

Declaração formal de que a Licitante dispõe de todos os instrumentos, ferramentas, materiais, pessoal técnico especializado, instalações e meios de transporte e comunicação próprios, para a perfeita execução dos serviços.

Registro ou inscrição da empresa na entidade profissional competente, CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) ou CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia), em plena validade;

Comprovação de aptidão para execução de serviço de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior com o objeto desta contratação, por meio da apresentação de certidões ou atestados. Para fins da comprovação de que trata este subitem, os atestados deverão dizer respeito a contratos executados com as seguintes características mínimas:

Certificado de Acervo Técnico - CAT, emitido pelo conselho competente, que comprove a execução de no mínimo 01 (uma) obra finalizada em bem acautelado em nível federal, estadual ou municipal, com apresentação de comprovação do ato que conferiu proteção legal ao imóvel (Certidão de tombamento, portaria, decreto, etc).

A contratada deverá providenciar, às suas expensas, a ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) ou REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (RRT) e demais licenças, tarifas, tributos ou custos, diretos ou indiretos, para o correto desempenho dos serviços.

A título de qualificação ***técnico-profissional***, exigir-se-á da licitante:

Apresentação de responsável técnico, profissional de nível superior Engenheiro Civil e/ou Arquiteto, com experiência comprovada em obra finalizada de bem acautelado em nível federal, estadual ou municipal.

A comprovação da experiência deve ser feita por meio de Certidão de Acervo Técnico (CAT) ou equivalente emitido pelo CREA ou CAU. O profissional indicado deve ser detentor de Certidão de Acervo Técnico (CAT) que denote a aptidão e a experiência em objeto igual ou semelhante ao da contratação.

A comprovação de vínculo da licitante com o profissional dar-se-á pelos meios legais admitidos, tais como: contrato de prestação de serviços, carteira de trabalho, contrato social da licitante, no caso de o profissional ser o sócio ou declaração de contratação futura.

Registro ou inscrição do RESPONSÁVEL TÉCNICO, arquiteto ou engenheiro civil na entidade profissional competentes - CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) ou CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia), em plena validade.

Como ***práticas de sustentabilidade***, solicita-se:

adquirir produtos e materiais para o serviço contratado que possuam maior vida útil e menor custo de manutenção do bem e da obra, de acordo com a especificação técnica desta contratação;

operacionalizar a execução dos serviços de forma racional e lógica, proporcionando redução de consumo de energia, água e de materiais, reduzindo o impacto ambiental;

garantir a menor quantidade possível de resíduos de obra e de alimentação, e em sendo inevitável que sejam corretamente descartados.

priorizar o emprego de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local para a execução dos serviços;

utilizar recursos naturais de origem sustentável nos serviços e na obra;

utilizar produtos florestais madeireiros e não madeireiros originários de manejo florestal sustentável ou de reflorestamento;

utilizar produtos preservativos de madeira, inclusive os importados, previamente registrados no IBAMA, conforme artigo 3º da Portaria Interministerial nº 292, de 28/04/89, dos Ministros da Fazenda, da Saúde e do Interior, e Instrução Normativa IBAMA nº 05, de 20/10/92, e legislação correlata;

utilizar tintas e solventes à base d'água, sem substâncias nocivas à saúde;

respeitar as Normas Brasileiras, publicadas pela ABNT, no que diz respeito ao controle de transporte de resíduos sólidos.

realizar treinamento dos técnicos e empregados envolvidos na obra para adoção de medidas de redução do consumo de água e de energia elétrica e redução de resíduos sólidos, de acordo com as normas ambientais vigentes;

realizar a separação de resíduos recicláveis descartados, tais como papéis e embalagens plásticas, com destinação às devidas associações e cooperativas de reciclagem.

Quanto à caracterização dos serviços como continuados ou não, dispõe a IN 05/2017:

Art. 15. Os serviços prestados de forma contínua são aqueles que, pela sua essencialidade, visam atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, por mais de um exercício financeiro, assegurando a integridade do patrimônio público ou o funcionamento das atividades finalísticas do órgão ou entidade, de modo que sua interrupção possa comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional.

Art. 16. Os serviços considerados não continuados ou contratados por escopo são aqueles que impõem aos contratados o dever de realizar a prestação de um serviço específico em um período predeterminado, podendo ser prorrogado, desde que justificadamente, pelo prazo necessário à conclusão do objeto, observadas as hipóteses previstas no § 1º do art. 57 da Lei nº 8.666, de 1993.

Considerando a definição encontrada na legislação, na doutrina e na jurisprudência, entende-se que **os serviços em epígrafe se enquadram no conceito de serviços não continuados.**

Sendo os serviços caracterizados como de natureza não continuada, **o prazo de execução será de 30 (trinta) dias corridos** a contar da emissão da ordem de serviço, **15 (quinze) dias corridos para a celebração do termo de recebimento provisório** pela equipe de fiscalização técnica para início do prazo de observação e testes, imediatamente após o fim do prazo de execução ou comunicação formal de entrega do objeto pela contratada, **90 (noventa) dias corridos para a celebração do termo de recebimento definitivo** por servidor ou comissão designada, imediatamente após o fim do prazo para celebração do recebimento provisório e libera a contratada das obrigações, exceto garantias legais e contratuais. Ao todo são **135 dias corridos de vigência contratual**, compostos por 30 dias corridos para o prazo de execução, 15 dias corridos para a celebração do termo de recebimento provisório e mais 90 dias corridos para a celebração do termo de recebimento definitivo.

Garantia do serviço

O prazo de garantia contratual dos serviços é aquele estabelecido na **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor)**. Observando-se complementarmente as diretrizes na norma **ABNT NBR 17170:2022 – Edificações — Garantias — Prazos recomendados e diretrizes**, norma técnica que regula os prazos de garantia aplicáveis aos sistemas, componentes e equipamentos das edificações. Esta norma contempla, principalmente:

- **Parte 4** – Conceitos e princípios sobre garantia, uso e manutenção;
- **Parte 5** – Incumbências dos agentes intervenientes (construtor, projetista, fabricante, proprietário);
- **Parte 6** – Início da garantia e garantias em situações de reparos ou substituições;
- **Parte 7** – Estabelecimento das condições de garantia;
- **Parte 8** – Diretrizes para atendimento durante a vigência da garantia;
- **Parte 9** – Prazos de garantia por sistemas e componentes, incluindo falhas aparentes e vícios ocultos;
- **Anexo A** – Informativo sobre exemplos práticos e recomendações.

Além disso, a empresa estará sujeita às disposições do **Código Civil Brasileiro**, especialmente ao que determina o **Art. 618 da Lei nº 10.406/2002**, que estabelece: “Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.”

Esse prazo de garantia legal é contado a partir da entrega da obra (termo de recebimento definitivo) e **não pode ser reduzido contratualmente**, podendo ser **majorado por acordo entre as partes**. Eventuais vícios construtivos identificados dentro desse período presumem a responsabilidade do construtor, sendo possível a propositura de ação judicial no prazo prescricional de até **10 anos**, conforme interpretação do **Art. 205 do Código Civil**.

5. Levantamento de Mercado

A fim de realizar um cronograma financeiro que espelhe a realidade de preços praticados no mercado e em função de especificidades técnicas dos insumos necessários à obra, a pesquisa de preço foi realizada conforme os docs. **Orçamento Analítico Reforma Copa-Refeitório R01**, **Orçamento Analítico Reforma Copa-Refeitório R01**, utilizando-os como referência:

A tabela SINAPI, por conter as composições de alguns materiais e serviços equivalentes ao necessário à execução das obras. O Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) é um sistema de pesquisa mensal que informa os custos e índices da construção civil e tem a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e o IBGE como responsáveis pela divulgação oficial dos resultados. Foram adotados, primordialmente, os valores da tabela SINAPI do Estado do Maranhão do mês de **07/2025** – custo composições – sintético, disponível em <https://www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx>

Justifica-se a escolha dos parâmetros apontados em razão da necessidade de se obter os preços mais reais possíveis e próximos aos praticados atualmente no mercado, a fim de que o preço médio estimado da obra não seja onerado, nem inexequível.

6. Descrição da solução como um todo

Trata-se de contratação de pessoa jurídica visando a execução de intervenções para adequação funcional e conforto dos usuários dos ambientes copa, cozinha e refeitório da superintendência do IPHAN no Maranhão. A proposta abrange serviços de revisão elétrica e climatização, substituição de equipamentos e mobiliário, nivelamento e revestimento e pintura de superfícies, contemplando o orçamento global de R\$ 87.462,27. A intervenção busca preservar os elementos arquitetônicos originais — como projeções de arco e esquadrias em madeira — e, ao mesmo tempo, garantir durabilidade, segurança e ergonomia.

Os serviços visam revisão elétrica e climatização, substituição de equipamentos e mobiliário, nivelamento e revestimento e pintura de superfícies, contemplando o orçamento global de R\$ 87.462,27. A intervenção busca preservar os elementos arquitetônicos originais — como projeções de arco e esquadrias em madeira — e, ao mesmo tempo, garantir durabilidade, segurança e ergonomia.

Neste sentido, os serviços a serem executados no imóvel irão assegurar o bom estado de conservação do bem cultural protegido por lei federal.

As obras devem se restringir à **mínima intervenção possível e necessária, e os materiais a serem utilizados devem obrigatoriamente ser compatíveis com os materiais e técnicas construtivas tradicionais** para garantir a autenticidade e preservação do bem, assim como para a durabilidade da intervenção. Desta forma é necessária a utilização de argamassas à base de cal, areia e barro (sem adição de cimento), sempre que possível reaproveitando os materiais existentes no local; e devem ser evitadas as argamassas convencionais compostas de cimento, incompatíveis com as alvenarias de pedra argamassada e taipa. A caiação deve ser adotada para acabamento e proteção das alvenarias, devendo ser evitado o uso de seladores impermeabilizantes e tintas de tipo acrílica ou PVA.

Os serviços a serem desenvolvidos são, de forma sucinta: Revestimentos de piso e parede, instalações elétricas e de climatização, os pormenores acerca das etapas e serviços necessários estão contidos nos docs. **Orçamento Analítico Reforma Copa-Refeitório R01**), **Orçamento Analítico Reforma Copa-Refeitório R01 (SEI nº 6779123)**.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Os quantitativos dos materiais e serviços necessários à execução dos serviços foram estimados com base em levantamentos realizados *in loco* pela equipe técnica do IPHAN, constantes nos docs. **Orçamento Analítico Reforma Copa-Refeitório R01** , **Orçamento Analítico Reforma Copa-Refeitório R01**.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 87.462,27

A estimativa orçamentária para a contratação dos serviços perfaz o montante de **R\$ 87.462,27**, conforme detalhado no doc. **Orçamento Analítico Reforma Copa-Refeitório** anexo, baseando-se na estimativa de quantitativos.

O regime de execução adotado é da **empreitada por preço unitário**, e seu valor foi estimado com base nos seguintes índices: SINAPI e composições próprias.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A decisão de dividir ou não a solução em parcelas foi analisada de acordo com a viabilidade ou não da divisão.

No planejamento dos serviços necessários à manutenção da edificação, optou-se por parcelar os trabalhos em três etapas conforme a natureza dos serviços e a urgência de sua realização:

serviços comuns de engenharia: serviços de manutenção e conservação simples, que dispensam a elaboração de projetos e necessitam ser executados de imediato para garantir o bom funcionamento da edificação;

serviços técnicos especializados que requerem a elaboração de projetos: instalações elétricas, lógica e climatização;

serviços de restauro que requerem, além da elaboração de projetos, mão de obra especializada: restauração de esquadrias, gradis de ferro trabalhados e elementos de cantaria.

A presente contratação se refere somente à primeira etapa, referente aos serviços comuns de engenharia, de maior urgência.

As demais etapas deverão ser programadas para os anos seguintes.

Considerando que o objeto da contratação são pequenos serviços comuns de manutenção, conclui-se que a subdivisão da etapa é economicamente inviável.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratações correlatas nem interdependentes para viabilidade e contratação desta demanda.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

As etapas dos serviços deverão ser planejadas devendo a empresa contratada elaborar cronograma de serviços.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Os benefícios esperados compreendem a conservação da edificação acautelada pelo Governo Federal e que possui características da arquitetura luso brasileira desenvolvida no Maranhão, localizada na Rua do Giz nº 235 (Solar da Baronesa de Anajatuba - sede da Superintendência do IPHAN/MA), no Centro Histórico de São Luís/MA, garantindo a preservação de um bem de alto valor cultural protegido por lei federal, tombado individualmente pelo Governo do Estado do Maranhão e integrante do conjunto reconhecido como patrimônio mundial.

Ao realizar a ação, o IPHAN cumpre sua função de preservar o patrimônio cultural brasileiro.

13. Providências a serem Adotadas

A edificação atualmente encontra-se em uso pela sede da Superintendência do IPHAN no Maranhão, e não haverá paralisação das atividades durante a execução dos serviços, porém, haverá necessidade de realocação dos servidores para outro recinto no ato de suas refeições durante a vigência do contrato administrativo resultante da contratação.

Por este motivo, e para que não haja prejuízo às atividades e do atendimento ao público, as etapas dos serviços deverão ser planejadas devendo a empresa contratada elaborar cronograma de serviços. A administração deverá ser notificada com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência para que os ambientes sejam preparados com o deslocamento das pessoas e proteção do mobiliário existente, liberando o espaço para a execução dos serviços necessários.

14. Possíveis Impactos Ambientais

No caso em tela, não se visualiza a possibilidade de produção de impactos ambientais significativos a partir da execução dos serviços contratados, visto que se trata de obra de manutenção e conservação preventiva de imóvel existente, mediante a mínima intervenção possível e necessária preservando ao máximo as estruturas existentes.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Declaramos viável, com base no anexo (DOC SEI nº 6708059).

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

Despacho: Conforme DOC sei nº 6708059

IVAN GUSTAVO PALHANO FRAGA

Membro da equipe de planejamento

Despacho: Conforme doc sei nº 6708059

ANTONIO WILLY ALVES DA COSTA

membro da equipe de Planejamento

Despacho: Conforme doc sei nº 6708059

RAIMUNDO JOSE RODRIGUES DE SOUSA ROMA

Membro da equipe d eplanejamento

Despacho: Conforme doc sei nº 6708059.

ANDRE RICARDO RIBEIRO BATISTA

Coordenador Administrativo



Assinou eletronicamente em 29/10/2025 às 15:17:21.