

SUPERINTENDENCIA DO IPHAN MATO GROSSO/MT

Estudo Técnico Preliminar 5/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 01425.000271/2025-01

2. Descrição da necessidade

2.1. Incluída no Programa PAC Cidades Históricas de 2014, e objeto do Termo de Compromisso nº 250, pactuado com a Prefeitura de Cuiabá, a Sede da Superintendência do IPHAN-MT, localizada à Rua Sete de Setembro, nº 390, Centro, Cuiabá/MT, passou entre 2019 e 2020, por obras que visavam a sua restauração. Porém, com apenas 35,09% de execução física as obras foram paralisadas, tal paralisação decorreu-se em razão da necessidade de ajustes no projeto e ainda em razão da necessidade de formalização de aditivo de valor para a se possibilitasse a conclusão das obras dentro das necessidades da Superintendência, uma vez que o objetivo inicial do Termo de Compromisso era a adaptação do imóvel para funcionamento da Casa do Patrimônio.

2.2. Desde a paralisação das obras o imóvel vem sofrendo invasões, incêndio, e depredações e furtos, como a exemplo, da fiação elétrica, em razão de estar localizada em uma região com alto índice de furtos, decorrente ao número excessivo de dependentes químicos que frequentam a região onde está localizado o imóvel.

2.3. De propriedade do IPHAN, localizada em área de tombamento, a edificação, é um ícone da arquitetura colonial com fachada neoclássica em Cuiabá, e integra o Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico de Cuiabá.

2.4. A paralisação das obras de restauração da edificação em 2020, levou o imóvel a um processo gradativo de ruína, atingindo seu ápice em abril de 2025, quando parte da sua fachada desabou em decorrência de intensas chuvas, características desse período na região.

2.5. Além do papel institucional do IPHAN de preservar o patrimônio cultural brasileiro, a restauração da edificação se faz necessária para voltar a abrigar a Superintendência do IPHAN-MT, que atualmente ocupa imóvel locado fora do Centro Histórico de Cuiabá.

2.6. A presente contratação encontra-se alinhada ao Plano Anual de Contratações da Unidade, conforme Plano de Ação nº 11234/2026, Dotação Orçamentária: Ação Custeada com recursos do Novo PAC (PAC Patrimônio Federal)

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Superintendência do IPHAN-MT	Ana Joaquina da Cruz Oliveira

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 - Considerando tratar-se de serviço de restauração de bem imóvel tombado, sendo necessária a contratação de mão de obra especializada, não será utilizado o catálogo de padronização, uma vez que o tipo de serviço a ser contratado, não se encontra padronizado nos termos da PORTARIA SEGES /ME Nº 938, DE 2 DE FEVEREIRO DE 2022.

4.2 - Em razão da natureza dos serviços, restauração de bem imóvel, bem como em razão da existência de um cronograma de obra, com início e fim previstos, os serviços a serem executados não possuem natureza continuada.

4.3 - A restauração de uma edificação tombada, por sua própria natureza, exige a aplicação de materiais específicos (muitas vezes, com técnicas e insumos tradicionais e compatíveis com a época da construção original) e a utilização de equipamentos para a execução de intervenções físicas e estruturais no bem.

4.4 - A restauração não é um mero reparo superficial; ela busca restabelecer as características originais ou significativas da edificação, garantindo sua integridade física, histórica e cultural. As intervenções realizadas se incorporam permanentemente ao bem imóvel, alterando, recuperando ou consolidando sua estrutura e elementos construtivos. O resultado da restauração é, inequivocamente, a modificação e a valorização do próprio imóvel tombado, que persiste como um bem material e edificado.

4.5 - Abrangência do Termo "Recuperação": A Lei nº 14.133/2021 utiliza explicitamente o termo "recuperação" na definição de obra. A restauração é, em essência, um processo de recuperação profunda de um bem. Não se trata de uma simples manutenção preventiva ou corretiva que apenas visa a funcionalidade, mas sim de um conjunto de ações complexas e especializadas que visam trazer o bem de volta a um estado anterior de conservação e autenticidade, ou a um estado que permita a sua adequada fruição e preservação.

4.6 - A restauração de bens tombados requer, invariavelmente, a elaboração de projetos executivos detalhados, que contemplam levantamentos arquitetônicos, históricos e patológicos, diagnóstico de danos, propostas de intervenção e especificações técnicas rigorosas. A execução dessas intervenções demanda mão de obra altamente especializada e a coordenação de profissionais de engenharia e arquitetura, características típicas de um processo de obra e não de um serviço comum. A complexidade técnica envolvida na intervenção em um bem com valor histórico e cultural é inerente a um serviço especial.

4.7. Regime de Execução

4.7.1. Esta Área Técnica, entende que para a pretensa reforma, o regime de execução mais adequado ao caso concreto é a contratação empreitada por preço unitário, cuja definição foi dada pelo inciso XXXVIII, do artigo 6º da Lei de Licitações, senão vejamos: “XXVIII - empreitada por preço unitário: contratação da execução da obra ou do serviço por preço certo de unidades determinadas”.

4.7.2. A reforma e restauro do imóvel Casa 7 de Setembro, tombado pelo IPHAN, apresenta complexidades singulares que impossibilitam a quantificação exata e definitiva de todos os serviços na fase de projeto. Edificações históricas frequentemente ocultam patologias e detalhes construtivos (como fundações rudimentares, tubulações em ferro fundido ou pinturas murais sob camadas de reboco) que só se tornam plenamente visíveis após o início das demolições controladas, prospecções e decapagens.

4.7.3. A adoção do regime de Empreitada por Preço Unitário justifica-se pela necessidade de garantir o pagamento justo apenas pelo que for efetivamente executado, mitigando riscos tanto para a Administração Pública quanto para o contratado.

4.7.4. Diferente da Empreitada por Preço Global, que exige uma precisão rigorosa do projeto básico, é o regime ideal para objetos que, pela sua natureza, possuam incerteza quanto às quantidades, conforme entendimento consolidado pelo Tribunal de Contas da União (TCU) em obras de reforma e restauro.

4.7.5. Permite o ajuste imediato de quantitativos caso uma prospecção revele a necessidade de um reforço estrutural não previsto originalmente, sem a necessidade de constantes aditivos por erro de projeto, comuns no preço global.

4.7.6. Desestimula a execução ineficiente ou o uso de materiais inadequados por parte da contratada (risco comum no preço global quando o custo real excede a estimativa fixa), garantindo que as diretrizes de preservação do IPHAN sejam rigorosamente seguidas.

4.7.7. Diante do exposto, entendemos que a obra em questão, amolda-se com a Execução do Regime de Contratação Empreitada por Preço Unitário.

4.8 - São Requisitos Técnicos da contratação:

4.8.1 - Nos termos do Art. 67 da Lei 14.133 de 2021, a documentação relativa à qualificação técnico profissional e técnico-operacional será:

4.8.1.1 - Qualificação técnico-operacional:

4.8.1.1.1 - Registro ou inscrição da empresa na entidade profissional competente (CREA/CAU), em plena validade;

4.8.1.1.2 - Apresentação de no mínimo um Atestado de Capacidade Técnica, acompanhado de Certidão de Acervo Técnico, regularmente emitidos pelo conselho profissional competente, que demonstrem capacidade operacional na execução de serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior ao objeto da contratação;

4.8.1.1.3 - Nos termos do §2º do Art. 67 da Lei 14.133, o(s) Atestado(s) de Capacidade deverá comprovar a execução de obra de no mínimo 30% (cinquenta por cento) das parcelas de maior relevância do objeto da licitação, sendo:

ITEM DESCRIÇÃO ÁREA A SER RESTAURADA

1 Restauração de edificação tombada em nível federal, estadual ou municipal 452,44 m²

4.8.1.1.4 - Para comprovar que o imóvel do atestado de capacidade técnica é tombado, a licitante deve apresentar documentos complementares que atestem o tombamento do imóvel, como cópia do processo de tombamento ou declaração do órgão público responsável pelo tombamento.

4.8.1.2 - Qualificação técnico-profissional:

4.8.1.2.1 - Apresentação de profissional, devidamente registrado no conselho profissional competente, detentor de atestado de responsabilidade técnica por execução de obra ou serviço de características semelhantes, ao do objeto da contratação.

4.8.1.2.2 - Nos termos do §2º do Art. 67 da Lei 14.133, o(s) Atestado(s) de Capacidade deverá comprovar a execução de obra de restauração de edificação tombada em nível federal, estadual ou municipal.

4.8.1.2.3 - Para comprovar que o imóvel do atestado de capacidade técnica é tombado, a licitante deve apresentar documentos complementares que atestem o tombamento do imóvel, como cópia do processo de tombamento ou declaração do órgão público responsável pelo tombamento.

4.8.1.2.4 - Registro ou inscrição profissional no órgão competente (CREA/CAU), em plena validade;

4.8.1.2.5 - Serão aceitos atestados ou outros documentos hábeis emitidos por entidades estrangeiras quando acompanhados de tradução para o português, salvo se comprovada a inidoneidade da entidade emissora.

4.8.1.2.6 - Os profissionais indicados pelo licitante deverão participar da obra ou serviço objeto da licitação, e será admitida a sua substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração.

4.8.1.2.7 - Em caso de apresentação por licitante de atestado de desempenho anterior emitido em favor de consórcio do qual tenha feito parte, se o atestado ou o contrato de constituição do consórcio não identificar a atividade desempenhada por cada consorciado individualmente, serão adotados os seguintes critérios na avaliação de sua qualificação técnica:

4.8.1.2.7.1 - Caso o atestado tenha sido emitido em favor de consórcio homogêneo, as experiências atestadas deverão ser reconhecidas para cada empresa consorciada na proporção quantitativa de sua participação no consórcio, salvo nas licitações para contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, em que todas as experiências atestadas deverão ser reconhecidas para cada uma das empresas consorciadas;

4.8.1.7.2. - Caso o atestado tenha sido emitido em favor de consórcio heterogêneo, as experiências atestadas deverão ser reconhecidas para cada consorciado de acordo com os respectivos campos de atuação, inclusive nas execuções de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual.

4.9 - Critérios e Práticas de Sustentabilidade:

4.9.1 - Gestão de Resíduos Sólidos

4.9.1.1 - A gestão de resíduos é crucial, pois obras de restauro geram grandes quantidades de entulho.

* Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC): A empresa contratada deverá apresentar um plano detalhado para a segregação e destinação correta dos resíduos.

* Reaproveitamento e Reciclagem: Deverá ser priorizado o reaproveitamento de materiais do próprio casarão que não estejam comprometidos (telhas,

tijolos, esquadrias). O que não puder ser reaproveitado deve ser encaminhado para reciclagem, sempre que possível.

* Destinação Adequada: O descarte de entulho em aterros sanitários deve ser a última opção e deve seguir a legislação ambiental.

4.9.1.2. - Uso Eficiente de Materiais

4.9.1.2.1 - A escolha dos materiais deve levar em conta não apenas a fidelidade histórica, mas também a sua origem e impacto ambiental.

* Materiais Locais: Deverá ser priorizado a preferência por materiais produzidos localmente. Isso reduz a pegada de carbono do transporte e estimula a economia regional.

* Materiais de Baixo Impacto Ambiental: Deverão ser utilizados materiais que causem menos dano ao meio ambiente, como tintas à base de água, madeiras de manejo florestal sustentável (com certificação como FSC), e materiais de demolição reaproveitados.

4.10- Aspectos Sociais

4.10.1 - A sustentabilidade em um projeto de restauro não se limita ao ambiente; ela também abrange o aspecto social.

4.10.2 - Mão de Obra Local: Priorizar a contratação de mão de obra local. Isso não só gera empregos na comunidade, mas também valoriza o conhecimento técnico e artesanal regional, muitas vezes essencial para o restauro.

4.10.3 - Respeito ao Patrimônio: A equipe de obra deve ser treinada para respeitar o valor histórico e cultural do bem tombado. Além disso, a presença do canteiro de obras não deve comprometer a circulação ou a segurança dos moradores do entorno.

4.10.4 - Divulgação e Educação: Inclusão no projeto a divulgação das práticas sustentáveis adotadas e, se possível, a realização de atividades educativas para a comunidade local sobre a importância da preservação do patrimônio.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Para a formação do preço de referência, será realizada consulta direta a potenciais fornecedores, consulta junto a outras organizações públicas que tenham realizado contratações similares, pesquisa publicada em mídia especializada e em sistemas oficiais de governo, como o Catálogo Eletrônico de Padronização de Compras, Serviços e Obras, SINAPI, como cotações de mercado para insumos não previstos no banco SINAPI.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. 25.1. A descrição da solução, como um todo, se encontrará pormenorizada no projeto executivo e anexos do Termo de Referência.

6.1. Elaboração dos projetos executivos, a realização de estudos técnicos de engenharia, com base nas premissas técnicas e conceituais do projeto básico existente, promovendo as adequações, complementações e detalhamentos necessários à sua consolidação, bem como a execução de obras de restauro a Sede da Superintendência do IPHAN-MT, localizada à Rua Sete de Setembro, nº 390, Centro, Cuiabá/MT.

6.2. A solução deverá contemplar, obrigatoriamente, diretrizes e planos de manutenção preventiva e corretiva dos sistemas restaurados, considerando as características do bem tombado e a durabilidade das soluções adotadas. A CONTRATADA deverá também prever a prestação de assistência técnica durante o período mínimo de 12 (doze) meses após a entrega definitiva da obra, com visitas técnicas periódicas, orientações operacionais e suporte à equipe gestora quanto ao uso, monitoramento e conservação dos espaços e sistemas implantados.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. As quantidades exatas dos serviços e insumos a serem contratados estão definidas no projeto executivo. De forma preliminar, estima-se que a intervenção abrangerá a totalidade da área construída da SEDE DA SUPERINTENDÊNCIA DO IPHAN-MT e sua área externa, que corresponde aproximadamente a 452,44 m².

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1.586.953,03

8.1. O valor estimado da contratação é de R\$ 1.586.953,03 (um milhão, quinhentos e oitenta e seis mil e novecentos e cinquenta e três reais e três centavos), conforme previsto no orçamento preliminar.

8.2. Cabe destacar que, nos termos dos §§ 3º e 5º do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, o valor estimado foi construído com base em orçamento sintético, compatível com os preços de mercado, considerando as especificidades técnicas do objeto e os parâmetros atualizados de custo para obras e serviços de engenharia.

8.3. A divulgação do detalhamento dos quantitativos e das demais informações necessárias para a elaboração das propostas estará disposto no Termo de Referência e Memorial Descritivo.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Entende-se, considerando o histórico do empreendimento que a execução de uma contratação por empreitada, na qual a CONTRATADA é responsável executar obras e serviços de engenharia, não é cabível o parcelamento, com base nos seguintes critérios:

- A contratação abrange a execução das obras de restauro e requalificação. A integração dessas etapas em um único contrato garante:
 - Coerência técnica: Alinhamento entre projetos e execução, evitando descon continuidades ou incompatibilidades, críticas em intervenções patrimoniais.
 - Eficiência processual: Redução de custos de coordenação entre múltiplos contratos e otimização de prazos.
- A contratação única assegura:
 - Responsabilidade centralizada: Um único contratado responde pelo cumprimento das diretrizes do IPHAN e das normas de patrimônio cultural.
- A contratação única permite negociar melhores condições de preço e prazo, além de facilitar a gestão orçamentária (valor estimado de R\$ R\$ 1.586.953,03 (um milhão, quinhentos e oitenta e seis mil e novecentos e cinquenta e três reais e três centavos)).
- O projeto está inserido no Novo PAC, que prioriza eficiência na execução de obras de patrimônio cultural.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não existem contratações correlatas ou interdependentes.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. Destaca-se que a contratação está inserida no Novo PAC que representa uma iniciativa estratégica voltada ao desenvolvimento econômico e social do Brasil. Com foco na modernização da infraestrutura do país, o Novo PAC busca integrar investimentos públicos e privados em setores essenciais, visando promover o crescimento sustentável, reduzir desigualdades regionais e gerar emprego e renda.

11.2. O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) foi beneficiado pelo Eixo de Infraestrutura Social Inclusiva, no âmbito da Cultura, recebendo investimentos do Novo PAC para a retomada de 144 obras do antigo PAC Cidades Históricas (PAC CH) em 35 cidades do Brasil. O Programa também assegura a contratação de 105 novos projetos técnicos de arquitetura e complementares de engenharia de recuperação de patrimônios culturais materiais e imateriais, com tombamento federal, distribuídos em 83 cidades de todas as regiões do país. Entre os projetos apoiados estão o restauro de edificações históricas, a requalificação urbana de espaços históricos e a criação de estruturas para a preservação de sítios arqueológicos.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A realização deste trará benefícios multidimensionais (patrimoniais, sociais, culturais e funcionais) sendo estratégica para a preservação da memória histórica nacional e para o fortalecimento das políticas públicas de patrimônio cultural e inclusão.

12.2. A situação atual do imóvel configura um cenário de degradação crítica que demanda intervenção imediata. A paralisação da obra iniciada em 2019, somada às sucessivas invasões, depredações e à exposição contínua de partes da edificação às intempéries climáticas, resultou em um avançado estado de deterioração. Este cenário não apenas compromete a integridade estrutural e artística do bem, mas também representa uma ameaça à segurança pública e ao entorno.

12.3. A contratação de serviços especializados de restauração não é meramente uma opção, mas uma medida inadiável e estratégica. A omissão em agir pode levar à perda irreversível de um bem cultural de valor inestimável para a sociedade Cuiabana. A restauração visa não só a recuperação física do imóvel, garantindo sua estabilidade e durabilidade, mas também a preservação de sua memória, autenticidade e significado para as futuras gerações.

12.4. Além disso, a inação prolonga os riscos de desabamentos e acidentes, como já ocorrido, podendo gerar custos ainda maiores em termos de reparação ou, na pior das hipóteses, a completa ruína, o que seria uma perda irrecuperável para o legado do patrimônio edificado Cuiabano. Investir na restauração agora é proteger um bem público, cumprir o dever legal de preservação e assegurar que este importante marco histórico continue a contar sua história, fortalecendo cadeias produtivas ligadas à construção civil, restauração e gestão cultural, especialmente para profissionais e prestadores de serviços atuantes no território.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Caberá ao IPHAN a nomeação de gestores para executarem a fiscalização do contrato.

13.2. A fiscalização técnica dos serviços estabelecidos será efetuada por servidor designado da Superintendência Estadual do IPHAN no estado do Mato Grosso, sendo a ele incumbida a tarefa de verificar a efetividade do serviço executado.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Os resíduos resultantes do processo de demolição, construção e do próprio canteiro de obra deverão ser depositados em local apropriado. Deverão ser organizados e acondicionados em recipientes adequados segundo sua origem e composição, prevenindo acidentes e eventuais contaminações do solo e das pessoas. Serão regularmente retirados da obra e dispostos de forma ambientalmente correta e em locais legalmente licenciados. A coleta seletiva deverá ser instituída a partir do momento da instalação do canteiro de obras.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1 Declaro que este estudo demonstrou que a contratação é necessária e viável, uma vez que considerando que o IPHAN não possui estrutura física, material e humana para realizar a execução do empreendimento diretamente.

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](#).

ADRIANO ORIVALDO DE BARROS

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 10/04/2026 às 16:44:53.

KARINA NASCIMENTO DE OLIVEIRA NARDELLI

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 10/04/2026 às 16:48:41.