

SUPERINTENDÊNCIA DO IPHAN NO AMAZONAS/AM

Estudo Técnico Preliminar 3/2026

1. Informações Básicas

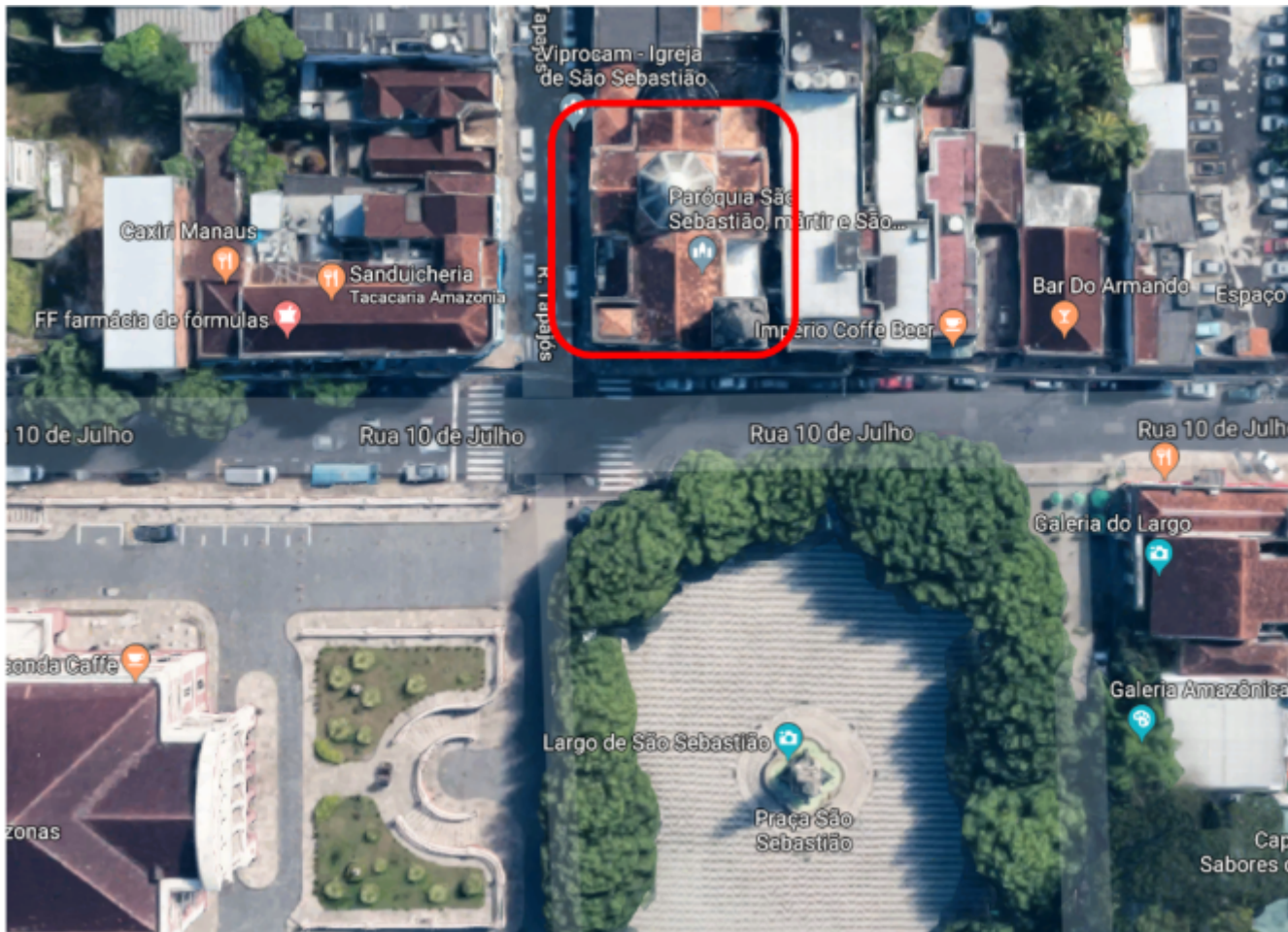
Número do processo: 01490.000072/2025-10

2. Descrição da necessidade

A presente contratação decorre da necessidade de promover a preservação, conservação e restauração da Igreja de São Sebastião, bem cultural de elevada relevância histórica, arquitetônica, religiosa e paisagística para o município de Manaus, para o Estado do Amazonas e para o patrimônio cultural brasileiro.

O imóvel possui proteção legal em diferentes esferas administrativas, sendo tombado individualmente pelo Estado do Amazonas, por meio do Decreto Estadual nº 11.038, de 12 de abril de 1988, inserido em conjunto protegido pelo Município de Manaus, conforme Decreto Municipal nº 7.176, de 10 de fevereiro de 2004, e reconhecido em nível federal como integrante do Centro Histórico de Manaus, tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

A edificação está localizada na esquina das Ruas Tapajós e 10 de Julho. Está bem próxima ao Teatro Amazonas e imediatamente à sua frente está o Largo de São Sebastião, conforme a Figura 1. Encontra-se na Poligonal de Tombamento do Centro Histórico de Manaus, conforme notificação publicada do DOU N.º 222, Seção 03, de 22/11/2010



Trata-se de edificação histórica inaugurada em 1888, uma das igrejas mais antigas da cidade, que permanece em uso contínuo, desempenhando relevante função social, religiosa e cultural. Contudo, o imóvel apresenta patologias construtivas e danos significativos decorrentes da ação do tempo, de eventos climáticos e do desgaste natural, comprometendo sua integridade física, segurança e plena utilização.

Destaca-se a necessidade de intervenções emergenciais, especialmente quanto ao reforço estrutural da torre sineira, conforme apontado no Relatório Técnico elaborado pelo CREA/AM (SEI nº 1239449, constante do Processo SEI nº 01490.000167/2019-87) e no Relatório Técnico nº 108/2025 DIPREV /SEPDEC, da Defesa Civil Municipal de Manaus (SEI nº 6344066 e 6344084, constante do Processo SEI nº 01490.000294/2023-62).

Adicionalmente, foram identificados danos significativos na cobertura e no forro artístico, composto por substrato em estuque com aplicação de telas com pinturas artísticas, conforme registros constantes do Processo SEI nº 01490.000294/2023-62, incluindo relatório datado de 22/01/2025 e o “Resumo da Semana 06 a 11/01/25” (SEI nº 6040359), que evidenciam a ocorrência de queda parcial do forro em decorrência de fortes chuvas, resultando na interdição do imóvel e na necessidade de escoramento emergencial, conforme também indicado no Laudo Estrutural da cobertura da Igreja de São Sebastião (SEI nº 7014451).

Verifica-se, ainda, a necessidade de restauração da fachada com revestimento em pó de pedra, da implementação ou adequação do Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA) e da climatização da nave, além da complementação de serviços anteriormente iniciados no âmbito do contrato de reforma das Igrejas Católicas do Centro Histórico de Manaus (Processo SEI nº 01490.000294/2023-62), os quais foram interrompidos em razão das ocorrências estruturais identificadas.

A contratação abrange, também, a elaboração de projetos executivos a partir dos projetos básicos disponibilizados pela Administração, bem como a realização de ações de educação patrimonial, visando fortalecer a valorização e preservação do bem junto à comunidade.

Dessa forma, a contratação justifica-se pela necessidade urgente de intervenção técnica especializada para assegurar a estabilidade estrutural, recuperar os elementos artísticos e arquitetônicos, garantir condições adequadas de segurança e uso, e viabilizar a reabertura da igreja, assegurando a salvaguarda do patrimônio cultural e o atendimento ao interesse público.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
coordenação técnica	Rafael Azevedo

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação compreende a execução de serviços técnicos especializados de restauração e conservação arquitetônica, a serem realizados por empresa com comprovada experiência em intervenções em bens culturais tombados.

A contratada deverá comprovar qualificação técnica compatível com o objeto, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica e acervo técnico pertinente, devidamente registrados no conselho profissional competente.

Os serviços deverão ser executados por equipe multidisciplinar habilitada, com profissionais legalmente registrados, e com responsabilidade técnica formalizada por meio de ART ou RRT.

A execução deverá observar rigorosamente os projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas e demais documentos que integram a contratação, garantindo o uso de técnicas e materiais compatíveis com as características originais do bem, de modo a preservar sua autenticidade e integridade.

Deverão ser observadas todas as normas de segurança do trabalho, especialmente quanto a atividades em altura, bem como as exigências ambientais, de gerenciamento de resíduos e de proteção do entorno do bem.

A contratada deverá assegurar padrões de qualidade, cumprimento do cronograma físico-financeiro e condições adequadas de segurança, funcionalidade e acessibilidade.

A presente contratação será regida pela Lei nº 14.133/2021, pelas Instruções Normativas nº 05/2017, nº 58/2022 e nº 81/2022, bem como pelas demais normas expedidas pela Secretaria de Gestão do Governo Federal, pelos entendimentos do Tribunal de Contas da União – TCU e demais legislações aplicáveis, incluindo suas atualizações.

A natureza do objeto caracteriza-se como serviço técnico especializado de execução única, destinado à restauração de bem cultural tombado, com o objetivo de atender demanda específica e delimitada, vinculada ao interesse público e às competências institucionais do IPHAN.

5. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado para a presente contratação foi realizado com base na análise de contratações similares no âmbito da Administração Pública, especialmente aquelas voltadas à restauração e conservação de bens culturais tombados, bem como na utilização de referências oficiais de custos da construção civil.

Verificou-se que os serviços pretendidos possuem características técnicas específicas, demandando empresas especializadas em restauração do patrimônio histórico, com qualificação técnica comprovada e experiência em intervenções em bens protegidos. Trata-se, portanto, de um mercado restrito, composto por fornecedores com expertise consolidada nesse tipo de atuação.

Os projetos de arquitetura e complementares, bem como a orçamentação (incluindo planilhas, cronogramas, composições de custos e memória de cálculo), cadernos de encargos, especificações técnicas e demais peças necessárias à instrução da contratação, foram elaborados de forma conjunta entre o IPHAN/AM e a Secretaria de Cultura do Estado – SEC, considerando as diretrizes de preservação aplicáveis ao bem, em razão de seu tombamento em nível estadual, bem como as demandas identificadas durante as vistorias técnicas realizadas no imóvel.

O IPHAN/AM adotará os materiais técnicos como base para a composição do Projeto Básico, respeitando a autoria das documentações produzidas, garantindo assim a consistência técnica e a aderência às necessidades identificadas.

Para a definição do orçamento de referência, serão utilizados como parâmetros os custos constantes do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, complementados por composições próprias de custos e insumos, conforme detalhado nas planilhas orçamentárias que integram o processo de contratação.

Dessa forma, conclui-se que a solução adotada encontra respaldo nas práticas de mercado, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência e compatibilidade com os valores praticados para serviços de mesma natureza e complexidade.

6. Descrição da solução como um todo

O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, não possui natureza continuada, não havendo necessidade de prorrogação contratual para além da vigência prevista. O prazo de vigência da contratação é de (dezoito 18 meses meses), contados da assinatura do contrato, na forma do artigo 105, da Lei nº 14.133, de abril de 2021.

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a execução de serviços técnicos de restauração e conservação da Igreja de São Sebastião, com o objetivo de sanar patologias construtivas, recuperar elementos degradados e assegurar a integridade física, funcional e estética do bem tombado.

As intervenções concentram-se na cobertura, no forro, incluindo o restauro das pinturas artísticas, e no sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), abrangendo a recuperação de elementos estruturais e de revestimento, a correção de infiltrações, a substituição de componentes comprometidos e a adequação dos sistemas às condições de segurança e desempenho exigidas.

A contratação será realizada sob o regime de empreitada por preço global, associado à contratação semi-integrada, nos termos da Lei nº 14.133/2021, considerando a necessidade de execução dos serviços com base em projeto previamente elaborado, admitindo-se, quando necessário, o aperfeiçoamento e detalhamento técnico por parte da contratada, sem prejuízo das diretrizes estabelecidas no Projeto Básico.

A execução dos serviços deverá observar integralmente as diretrizes, especificações técnicas, metodologias construtivas e demais elementos constantes do Projeto Básico que integram a contratação.

A licitação será realizada na modalidade **concorrência**, sob o critério de julgamento por Técnica e Preço, conforme previsto no Art. 3º, inciso I, da Instrução Normativa SEGES/MGI nº 2, de 7 de fevereiro de 2023. A opção justifica-se pela precisão do Projeto Básico, cujos elementos definem com clareza os padrões de desempenho e qualidade exigidos. Dessa forma, a seleção pauta-se na busca pela maior economicidade, garantindo-se a exequibilidade mediante o cumprimento rigoroso dos requisitos de qualificação técnica previstos no edital.

A execução contratual contará com fiscalização do IPHAN/AM, a ser exercida por servidor formalmente designado, conforme art. 117 da Lei nº 14.133/2021, responsável pelo acompanhamento dos serviços, verificação da conformidade da execução e ateste das medições.

Os serviços serão medidos mensalmente, de acordo com sua execução, condicionados à verificação de qualidade e à aprovação da fiscalização. Serão realizadas reuniões periódicas de acompanhamento entre contratante e contratada, com registro em atas, para monitoramento da execução e adoção de providências necessárias ao fiel cumprimento do contrato.

A solução adotada está alinhada ao planejamento da contratação, conforme art. 18, §1º, da Lei nº 14.133/2021, assegurando a adequada definição do objeto, a viabilidade técnica da intervenção e o atendimento ao interesse público na preservação do patrimônio cultural.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

As quantidades exatas dos serviços e insumos a serem contratados serão definidas a partir do desenvolvimento dos projetos executivos.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 6.263.196,16

O valor estimado da contratação é de R\$ 6.263.196,16 (seis milhões e duzentos e sessenta e três mil e cento e noventa e seis reais e dezesseis centavos). Conforme consta no Anexo 1 Planilha orçamentária e anexos (7492236)

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.

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

Entende-se, considerando o histórico do empreendimento que a execução de uma contratação semi-integrada, na qual a CONTRATADA é responsável por elaborar e desenvolver os executivos, executar obras e serviços de engenharia, não é cabível o parcelamento, com base nos seguintes critérios:

- A contratação abrange a elaboração de projetos executivos e a execução das obras de restauro. A integração dessas etapas em um único contrato garante;
- Coerência técnica: Alinhamento entre projetos e execução, evitando discontinuidades 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 R\$ 6.263.196,16 (seis milhões e duzentos e sessenta e três mil e cento e noventa e seis reais e dezesseis centavos).

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não existem contratações correlatas ou interdependentes.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Este projeto foi devidamente cadastrado Plano de Ação, no Sistema SIG-IPHAN: PA ID: 11194

Programa:	5125 - Direito a Cultura
Ação:	20ZH - Preservação do Patrimônio Cultural Brasileiro
Fonte:	100 - Recursos Ordinários
PTRES:	267404
Código do PI:	IPH20262522

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

- Contratar pessoa jurídica para execução de serviços de reforma de imóveis de interesse histórico;
- Adequações e modernização das instalações prediais/especiais visando a segurança e eficiência destes componentes das edificações.
- Promover ações de conservação preventiva nos bens a partir da elaboração de manuais de conservação de modo a reduzir a necessidade de constantes obras nos bens.
- Assegurar o cumprimento da execução dos serviços dentro das normas vigentes da ABNT, do orçamento, do cronograma físico-financeiro, das especificações técnicas e demais documentos anexos ao Projeto Básico, da qualidade da execução, da racionalidade, da economia e da segurança da execução dos serviços;
- Respeitar os valores estéticos e culturais, com o mínimo de interferência na autenticidade, seja ela estética, histórica, dos materiais, dos processos construtivos, do espaço envolvente e uso compatível com sua vocação.

13. Providências a serem Adotadas

Para que a contratação produza os resultados pretendidos pela Administração, além da elaboração de um eficaz Projeto Básico, do Edital de licitação e da realização de licitação na modalidade concorrência que atenda as exigências legais e as estabelecidas na ato convocatório, deverão ocorrer as seguintes atividades, deverá ocorrer rigorosa fiscalização e gestão contratual por parte do IPHAN/AM, por intermédio de servidores especialmente designados, que acompanharão o desenvolvimento das atividades.

Por se tratar de uma possibilidade de contratação por concorrência do tipo técnica e preço, será necessário oportunamente designar banca técnica para o julgamento das propostas técnicas das licitantes.

14. Possíveis Impactos Ambientais

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. Critérios de Pontuação e Julgamento

Em atenção ao exarado no Art. 12, da Instrução Normativa SEGES/MGI nº 2, de 7 de fevereiro de 2023, in verbis :

Art. 12. Para o uso do critério de julgamento por técnica e preço, o estudo técnico preliminar, além dos elementos definidos no art. 9º da Instrução Normativa nº 58, de 8 de agosto de 2022, deve compreender a justificativa dos critérios de pontuação e julgamento das propostas técnicas.

Em observância ao disposto no Art. 11, da Lei 14.133, de 1º de abril de 2023, Art. 11. O processo licitatório tem por objetivos: in verbis :

- I - assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto;
- II - assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição;
- III - evitar contratações com sobrepreço ou com preços manifestamente inexequíveis e superfaturamento na execução dos contratos;
- IV - incentivar a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável.

Na contratação pretendida, haverá previsão de atendimento a requisitos mínimos de qualificação técnica por parte dos proponentes que consideram a importância, complexidade e definição aprofundada, o recomendado é adoção do critério de julgamento “técnica e preço”, de modo a atender tais exigências.

Considerando que o critério de julgamento enseja a vinculação da Administração Pública licitante quanto à análise e seleção das propostas, inerentemente quanto ao foco específico pretendido e priorizado quando da escolha.

Portanto foram definidas regras claras, objetivas e adequadas, conforme Anexo - Apresentação e julgamento das propostas técnicas, e que melhor se enquadre ao objeto da futura contratação, evitando-se subjetivismos, dúvidas e incertezas quanto ao procedimento a ser seguido não apenas pela Administração, mas pelos proponentes interessados.

Os critérios levarão em consideração quando da avaliação das propostas, os pontos apresentados pelos proponentes para justificar a gradação de notas ou do julgamento de qual proposta é a mais adequada ao objeto do futuro contrato.

Será classificada em primeiro lugar, na fase de julgamento da Proposta Técnica, a licitante que obtiver a maior pontuação.

Será desclassificada a Proposta Técnica que incorrer em qualquer uma das situações abaixo descritas:

a) não alcançar, no total, 75 (setenta e cinco) pontos;

b) obtiver pontuação zero em qualquer um dos quesitos ou subquesitos detalhados no Anexo - Apresentação e julgamento das propostas técnicas;

Poderá ser desclassificada a Proposta Técnica que não atender às demais exigências do Edital, a depender da gravidade da ocorrência, observado o disposto no edital e seus anexos.

16. Banca - Julgamento Técnico

Para contratação de empresa especializada para elaboração de projeto executivo e execução de obra, com o objetivo de atender as demandas estabelecidas pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico no Amazonas (Iphan-AM), terá o julgamento da proposta técnica por meio de Banca, de acordo com o art. 10 da Instrução Normativa SEGES/MGI nº 02, de 7 de fevereiro de 2023.

A Banca tem total autonomia na pontuação das propostas técnicas, observadas as disposições estabelecidas no edital, não estando submetida a nenhuma autoridade, interferência ou influência do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), nas questões relacionadas ao julgamento técnico.

Todos os membros da Banca participam de forma igualitária, com o mesmo poder de decisão e expressão, independente do cargo/função exercida no órgão contratante ou de origem. Todas as informações relativas às Propostas Técnicas e ao seu julgamento são de caráter estritamente sigiloso e não devem ser divulgadas pelos integrantes da Banca, externamente ou internamente no Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), antes da publicação do resultado do julgamento técnico.

17. Declaração de Viabilidade

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

17.1. Justificativa da Viabilidade

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. Ademais, a contratação semi-integrada atende a realização de obras e serviços de engenharia juntamente com a elaboração de projetos que tem como objetivo a preservação do patrimônio histórico e cultural, atendendo a missão institucional do Iphan.

18. 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](#).

DAYANE ESTEVO ALVES

Membro da comissão de contratação

RAFAEL NASCIMENTO DE AZEVEDO

Membro da comissão de contratação

BEATRIZ CALHEIRO DE ABREU EVANOVICK

Autoridade competente