Ministério da Cultura
Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

INN05 - Estudo Técnico Preliminar da Contratação

Processo nº 01494.000266/2026-58

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Trata-se de estudo técnico preliminar para análise de viabilidade técnica de contratação de pessoa jurídica visando a execução contratação de serviços de manutenção do telhado e conservação curativa do imóvel localizado na rua do Giz (28 de Julho) nº 235 – Centro – São Luís/MA, sede da Superintendência do IPHAN/MA.

Área requisitante: Coordenação Administrativa do IPHAN/MA.

Responsável: Antônio Willy Alves da Costa, Camilla Regina Moreira Barros, Ivan Gustavo Palhano Fraga e Samara Regina Aguiar Moreira.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. 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.

1.2. 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.

1.3. A edificação apresenta danos pontuais decorrentes da degradação dos materiais ao longo do tempo e decorrentes do uso. São observadas infiltrações na cobertura, na laje técnica, em algumas esquadrias e paredes internas; deformação e rompimento de ferragens das esquadrias; degradação de peças de madeira (portas e esquadrias danificadas); necessidade de descupinização; danos no reboco interno; desgaste da pintura; descolamento da placa de identificação na fachada; oxidação de pontual de algumas ferragens; entre outros.

1.4. Diante do exposto, são necessários serviços de baixa complexidade para manutenção da cobertura porém de difícil execução devido à barreiras físicas existentes para reparar os danos que, se não forem sanados imediatamente, irão evoluir ocasionando novos danos mais extensos e mais graves, levando à necessidade de obras de grande porte no médio prazo. A revisão e correção do sistema de drenagem da edificação irá sanar a principal causa atual de infiltração nessa, colaborará ainda com a redução com reparos frequentes na

Superintendência do IPHAN/MA oriundos desta problemática. Os demais serviços de conservação curativa.

2. ALINHAMENTO ENTRA A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

2.1. A contratação pretendida tem o objetivo de atender os objetivos do Plano de Contratações Anuais para o exercício de 2026 referente à manutenção da sede da Superintendência do IPHAN/MA), Centro – São Luís/MA localizada no imóvel da Rua do Giz nº 235 – Centro – São Luís/MA.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. O objeto da contratação são serviços de manutenção do telhado e conservação curativa do imóvel da Rua do Giz nº 235 – Centro – São Luís/MA, sede da Superintendência do IPHAN/MA). Tratam-se de ***serviços comuns de Engenharia*** que visam garantir o bom funcionamento do edifício e a preservação do patrimônio histórico.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.3.1. 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.

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

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

3.4. A subcontratação do objeto contratual é permitida apenas em serviços específicos que demandem mão-de-obra especializada, tais como, ***instalações de ares-condicionados e impermeabilização.***

São <u>requisitos técnicos</u> da contratação:

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

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

3.5.2. 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.

3.5.3. 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;

3.5.4. 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:

3.5.4.1. 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).

3.5.5. 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.

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

3.6.1. 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.

3.6.1.1. 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.

3.6.2. 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.

3.6.3. 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.

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

3.7.1. 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;

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

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

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

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

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

3.7.7. 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;

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

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

3.7.10. 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;

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

3.8. ***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.

3.8.1. 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***.

3.8.2. 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; e ***o prazo de vigência contratual é de 135 (cento e trinta e cinco) dias corridos, a contar da assinatura do contrato. Tal prazo de vigência contratual é composto pelos já citados 30 (trinta) dias corridos para o prazo de execução, mais 15 (quinze) dias corridos para a celebração do termo de recebimento provisório e mais 90 (noventa) dias corridos para a celebração do termo de recebimento definitivo.***

3.9. ***Garantia do serviço***

3.9.1. 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), assim como, complementarmente da aplicação imediata dos prazos de garantia explícitos na norma ABNT NBR 17.170:2022 - Edificações - Garantias - Prazos Recomendados e Diretrizes.***

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

4.1. Os quantitativos dos materiais e serviços necessários à execução dos serviços de manutenção do telhado e conservação curativa do imóvel da Rua do Giz nº 235 – Centro – São Luís/MA (Solar da Baronesa de Anajatuba - sede da Superintendência do IPHAN/MA) foram estimados com base em levantamento

cadastral do imóvel existente nos arquivos do IPHAN/MA e levantamentos realizados *in loco* pela equipe técnica do IPHAN, constantes nos ***docs. Orçamento de Referência/Base (SEI nº 8012089) e Memória de Cálculo do Orçam. Ref./Base (SEI nº 8005253).***

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. 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 a Planilha Orçamentária - Manutenção IPHAN/MA (SEI nº8003218), utilizando como referência:

5.2. 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 11/2026 – custo composições – sintético, disponível em https://www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx

5.3. A tabela ORSE - Orçamento de Obras de Sergipe, por conter as composições de alguns materiais e serviços de restauro necessários à execução de obra em imóvel histórico e que não constam na tabela SINAPI. A tabela ORSE é um banco de dados de composição de preços unitários de insumos da construção civil atualizado mensalmente, desenvolvido e mantido pela Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe - CEHOP. Foram adotados os valores da tabela ORSE do mês de 11/2026, disponível em http://orse.cehop.se.gov.br/

5.4. A Tabela SEDOP, mantida e atualizada pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Obras Públicas do Pará e disponibilizada online, no endereço: < https://www.seop.pa.gov.br/planilha-de-custo/>

5.5. A Tabela SETOP, mantida e atualizada pela Secretaria de Estado de Transportes e Obras Públicas integrada à SEINFRA/DER-MG e disponibilizada online, no endereço: <https://portal.der.mg.gov.br/portal-servicos-frontend/login >

5.6. A Base de Dados SBC, disponibilizada online, no endereço: <https://www.informativosbc.com.br/>

5.7. 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. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. A estimativa orçamentária para a contratação de serviços de manutenção do telhado e conservação curativa do imóvel da Rua do Giz n°235 – Centro – São Luís/MA (Solar da Baronesa de Anajatuba - sede da Superintendência do IPHAN/MA) perfaz o montante de ***R$ 129.207,05 (cento e vinte e nove mil duzentos e sete reais e cinco centavos)***, conforme detalhado na Orçamento de Referência/Base (8012089) anexa, baseando-se na estimativa de quantitativos e no levantamento de mercado descritos nos itens 4.0 e 5.0 supracitados.

6.2. O regime de execução adotado é por preço unitário, e foi estimado com base nos seguintes índices: ORSE, SINAPI, SBC, SETOP e SEDOP.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. Trata-se de contratação de serviços de manutenção do telhado e

conservação curativa do imóvel da Rua do Giz nº 235 – Centro – São Luís/MA, sede da Superintendência do IPHAN/MA.

7.2. Os serviços da cobertura e de conservação curativa do referido imóvel visam reparar danos existentes no bem tombado e executar ações que visam prevenir a ocorrência de danos, garantindo o bom funcionamento das instalações e prevenindo o agravamento dos danos existentes e a maior degradação do imóvel, evitando que obras maiores, de maior complexidade e custo sejam necessárias.

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

7.4. 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 tinta mineral deve ser adotada para acabamento e proteção das alvenarias, devendo ser evitado o uso de seladores impermeabilizantes e tintas de tipo acrílica ou PVA.

7.5. Os serviços a serem desenvolvidos são:

7.5.1. Instalação de novas esquadrias;

7.5.2. Instalação de novas ferragens em substituição de exemplares danificados;

7.5.3. Instalação de vidros na área interna dos vãos de esquadria;

7.5.4. Instalação de nova manta aluminizada;

7.5.5. Pintura de elementos de madeira;

7.5.6. Pintura da fachada posterior;

7.5.7. Recuperação de esquadrias de madeiras danificadas;

7.5.8. Recuperação de reboco e posterior pintura de trechos danificados ao longo da edificação;

7.5.9. Refazimento do caliçamento;

7.5.10. Remoção de exaustor do banheiro do Gabinete;

7.5.11. Remoção de pedras lioz e armazenamento em local adequado;

7.5.12. Revisão de drenos de ar condicionado;

7.5.13. Revisão do sistema de drenagem contemplando recuperação das calhas e tubos de queda danificados;

7.5.14. Revisão do telhamento da cobertura contemplando limpeza e remoção de chapa metálica e telha de fibrocimento;

7.5.15. Substituição de dobradiças danificadas das esquadrias.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1. A decisão de dividir ou não a solução em parcelas foi analisada de

acordo com a viabilidade ou não da divisão.

8.2. No planejamento dos serviços necessários à manutenção da edificação, optou-se por não parcelar os trabalhos conforme a natureza dos serviços e a urgência de sua realização.

8.3. A presente contratação se refere à 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.

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

9. RESULTADOS PRETENDIDOS COM A CONTRATAÇÃO

9.1. 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, 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.

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

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

10.1. 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.

10.2. Por este motivo, e para que não haja prejuízo às atividades e do atendimento ao público, as etapas dos serviços deverão ser planejadas por área/ambiente, 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.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

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

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. 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.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

13.1. Os estudos preliminares evidenciam que a contratação da solução descrita no Item I acima, ou seja, a contratação de empresa especializada para execução de serviços de manutenção e conservação preventiva do imóvel da Rua do Giz nº 235 – Centro – São Luís/MA (Solar da Baronesa de Anajatuba - sede da Superintendência do IPHAN/MA), mostra-se possível tecnicamente e fundamentadamente necessária.

13.2. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

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.

IVAN GUSTAVO PALHANO FRAGA
Técnico I - Engenharia Civil

SAMARA REGINA AGUIAR MOREIRA
Técnico I - Arquiteta e Urbanista

ANTONIO WILLY ALVES DA COSTA
Aux. Institucional I - Técnico em Edificações

de acordo:
MARIANA FENSTERSEIFER SILVA
Coordenadora Técnica Substituta SE IPHAN/MA

Documento assinado eletronicamente por **Ivan Gustavo Palhano Fraga**, **Engenheiro**, em 06/11/2026, às 15:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

Documento assinado eletronicamente por **Andre Ricardo Ribeiro Batista**, **Analista I**, em 06/11/2026, às 15:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

Documento assinado eletronicamente por **Antonio Willy Alves da Costa**, **Técnico(a) em Edificações**, em 06/11/2026, às 15:40, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

Documento assinado eletronicamente por **Samara Regina Aguiar Moreira**, **Arquiteta**, em 06/11/2026, às 16:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

Documento assinado eletronicamente por **Mariana Fensterseifer Silva**, **Coordenadora Técnica Substituta do IPHAN-MA**, em 09/11/2026, às 10:57, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.iphan.gov.br/autenticidade, informando o código verificador **7953133** e o código CRC **A75CC935**.