IPHAN

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Número do processo: 01450.014348/2026-96

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 18 § 1º, inciso I da Lei 14133/2021)

Trata-se da necessidade de contratação de empresa especializada para a **execução da obra de restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA, localizado no Município de Corumbá/MS**, com vistas à retomada e à conclusão das intervenções necessárias à recuperação, conservação e adequada utilização do imóvel.

A presente contratação tem por finalidade **viabilizar a continuidade e a conclusão da restauração do imóvel**, cuja intervenção foi objeto de contratação anterior que não foi integralmente concluída, permanecendo serviços remanescentes necessários à finalização do empreendimento. A nova contratação mostra-se, portanto, necessária para assegurar continuidade às ações de preservação e conferir efetividade aos investimentos públicos já realizados no bem.

A necessidade administrativa decorre, ainda, da condição atual da edificação. A manutenção prolongada de uma intervenção inconclusa submete o imóvel à ação contínua do tempo, da umidade, das intempéries e de outros agentes de degradação próprios de edificações históricas, podendo ocasionar o agravamento de patologias, a perda de elementos construtivos e decorativos e a necessidade futura de intervenções de maior complexidade e custo. Nesse sentido, a retomada da restauração possui também caráter preventivo, ao buscar interromper ou reduzir processos de deterioração e preservar os resultados obtidos com as intervenções anteriormente executadas.

A definição do escopo da contratação encontra-se amparada em **Projetos Básico e Executivo, memoriais descritivos, diagnósticos, levantamentos, especificações técnicas, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos** elaborados para a intervenção, os quais estabelecem as soluções e os serviços necessários à continuidade e conclusão da obra. A documentação técnica disponível contempla Projeto Básico e Projeto Executivo, os quais deverão integrar os documentos da futura licitação e orientar integralmente a execução do objeto.

Os quantitativos necessários à contratação decorrem dos projetos, levantamentos técnicos, especificações e planilha orçamentária elaborados para o empreendimento, devendo a execução observar as condições efetivamente identificadas no imóvel e os parâmetros técnicos previamente definidos pela Administração. A intervenção será executada de forma articulada, considerando a interdependência entre os diferentes serviços de restauração, instalações e demais disciplinas envolvidas.

O Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque constitui edificação de reconhecida relevância para o patrimônio cultural de Corumbá. Construído entre **1918 e 1922**, apresenta características arquitetônicas ecléticas e integra a paisagem do Centro Histórico da cidade, inserindo-se em contexto urbano de relevante valor histórico e cultural. Sua preservação não se restringe à recuperação física da edificação, abrangendo também a proteção de seus valores arquitetônicos e culturais e sua adequada inserção na ambiência histórica local.

Além de sua importância arquitetônica e patrimonial, o imóvel possui relevante função cultural e social, historicamente relacionada à guarda de acervos, funcionamento de biblioteca e desenvolvimento de atividades culturais. A conclusão da restauração permitirá recuperar as condições necessárias à adequada utilização do edifício, ampliando as possibilidades de fruição pública e de realização de atividades voltadas à preservação, difusão e valorização do patrimônio cultural.

A postergação da conclusão da obra, além de favorecer a progressiva deterioração do imóvel, compromete a efetividade dos investimentos públicos já realizados e prolonga a indisponibilidade do equipamento para a sociedade. A retomada da intervenção mostra-se, portanto, necessária para proteger os recursos já empregados, prevenir o agravamento dos danos existentes e assegurar que o patrimônio recuperado possa cumprir adequadamente sua função cultural e social.

Dessa forma, a contratação pretendida mostra-se necessária para **viabilizar a retomada e a conclusão da restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA, preservar seus valores históricos, arquitetônicos e culturais, proteger os investimentos públicos já realizados e restabelecer condições adequadas de conservação, segurança, funcionalidade e fruição pública do imóvel**, atendendo ao interesse público e às finalidades institucionais do IPHAN.

3. AREA REQUISITANTE: Superintendência do Iphan no Estado do Mato Grosso do Sul

4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL: comprovante juntado ao processo SEI 01450.014348/2026-96

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A definição dos requisitos da contratação tem por finalidade estabelecer as condições mínimas necessárias para que a solução a ser contratada atenda adequadamente à necessidade administrativa identificada, assegurando a **retomada e a conclusão da obra de restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA**, em conformidade com os projetos e demais documentos técnicos previamente elaborados pela Administração.

5.1. Exigências Legais, Normativas e Institucionais

A contratação deverá observar integralmente a Lei nº 14.133/2021, Decreto nº 10.947/2022, Decreto nº 11.246/2022, Portaria Iphan nº 289/2025 e Portaria Seges/ME nº 8.678/2021, as normas regulamentadoras aplicáveis à segurança e saúde no trabalho, as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como as demais disposições legais pertinentes à execução de obras e serviços de engenharia e orientações técnicas estabelecidas pelos órgãos responsáveis pela preservação do patrimônio cultural.

Por se tratar de intervenção em imóvel de relevante interesse para o patrimônio cultural de Corumbá, deverão ser observadas as diretrizes, orientações técnicas, manuais e instruções de serviço do IPHAN, de modo a assegurar a preservação dos valores históricos, arquitetônicos e culturais associados ao Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque.

A execução da obra deverá observar integralmente as soluções, especificações, quantitativos e condicionantes estabelecidos no **Projeto Básico, Projeto Executivo, Memorial**

Descritivo, levantamentos, estudos e demais documentos técnicos disponibilizados pela Administração.

5.2. Desempenho, Qualidade e Funcionalidade

A solução deverá assegurar a adequada restauração e conservação do imóvel, com a conclusão das intervenções necessárias ao restabelecimento de condições satisfatórias de **segurança, estabilidade, funcionalidade, durabilidade e utilização**.

Os materiais, técnicas e sistemas construtivos empregados deverão ser compatíveis com as características da edificação e com as soluções constantes dos projetos aprovados, observando-se os padrões de qualidade previstos nas normas técnicas aplicáveis e nas diretrizes do IPHAN. O controle de qualidade deverá abranger os materiais, equipamentos e serviços empregados, bem como a verificação de conformidades e não conformidades durante a execução.

A execução deverá manter estrita compatibilidade com os Projetos Básico e Executivo existentes, não cabendo à futura contratada redefinir as soluções técnicas previamente estabelecidas pela Administração, ressalvadas as adequações eventualmente determinadas ou previamente aprovadas pela fiscalização nos limites contratualmente admitidos.

5.3. Execução, Prazos e Entrega

A contratação compreenderá a execução dos serviços necessários à **retomada e conclusão da obra de restauração**, observadas as etapas previstas no cronograma físico-financeiro e nos demais documentos técnicos integrantes da contratação.

O prazo previsto para execução do objeto é de **12 (doze) meses**, devendo os serviços ser iniciados após a emissão da respectiva Ordem de Serviço.

A contratada deverá disponibilizar os recursos humanos, materiais, equipamentos, ferramentas e demais meios necessários à perfeita execução do objeto, manter preposto durante a realização da obra e promover a adequada organização do canteiro, a proteção dos elementos existentes, o controle de qualidade e o cumprimento das normas de segurança aplicáveis.

As medições deverão observar as etapas e metas de resultado estabelecidas no cronograma físico-financeiro, mediante comprovação da efetiva execução e da conformidade dos serviços com os projetos, especificações técnicas e demais documentos contratuais.

5.4. Regras Contratuais

Será exigida **garantia contratual correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total da contratação**, sem prejuízo da garantia adicional prevista na Lei nº 14.133/2021 para propostas inferiores a 85% do valor orçado pela Administração.

Será assegurada aos licitantes a possibilidade de realização de **vistoria prévia** no imóvel, podendo aquele que optar por não realizá-la apresentar declaração formal, assinada pelo responsável técnico, de pleno conhecimento das condições e peculiaridades do local.

A subcontratação parcial poderá ser admitida até o limite de **30% do valor total do contrato**, mediante autorização prévia da Administração e comprovação da capacidade técnica do subcontratado, permanecendo a contratada principal integralmente responsável

pela execução do objeto. Não será admitida a subcontratação integral nem da parcela principal da obrigação.

A contratada deverá manter responsável técnico legalmente habilitado e preposto durante a execução contratual, sem prejuízo das atribuições de acompanhamento e fiscalização exercidas pelo IPHAN.

5.5. Habilitação Técnica

Deverá ser exigida qualificação técnica compatível com a natureza e as características da intervenção, mediante comprovação de experiência anterior na execução de obras e serviços de engenharia de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior àquela do objeto da contratação.

A qualificação técnico-operacional deverá contemplar experiência em **execução de obras de restauração e adequação em edificações ou bens protegidos por tombamento**, conforme requisitos e quantitativos mínimos a serem consolidados no Termo de Referência.

Quanto à qualificação técnico-profissional, deverá ser exigida a indicação de profissional legalmente habilitado, com registro no conselho profissional competente e experiência comprovada em execução, direção, supervisão ou coordenação de obras de restauração, conservação, reabilitação ou intervenção em bens protegidos pelo patrimônio cultural.

As exigências deverão limitar-se às parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo, observando-se a proporcionalidade, a competitividade e os limites estabelecidos no art. 67 da Lei nº 14.133/2021.

5.6. Sustentabilidade

A contratação deverá observar critérios de sustentabilidade ambiental compatíveis com a natureza do objeto, incluindo a utilização racional de recursos naturais, a redução da geração de resíduos, a adequada segregação, armazenamento, transporte e destinação final dos resíduos da construção civil.

Deverão ser observadas as disposições da legislação ambiental aplicável, bem como práticas destinadas à mitigação dos impactos decorrentes da execução da obra, priorizando, sempre que tecnicamente viável, soluções que promovam maior eficiência no uso de materiais e recursos.

5.7. Garantias e Responsabilidade pela Execução

A contratada será integralmente responsável pela qualidade dos serviços executados e dos materiais, equipamentos e sistemas empregados, devendo corrigir, reparar, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, quaisquer serviços que apresentem vícios, defeitos ou desconformidades em relação aos projetos, especificações ou demais documentos da contratação.

Os serviços deverão ser executados em conformidade com os **Projetos Básico e Executivo aprovados**, as especificações técnicas, as normas aplicáveis e as determinações da fiscalização, assegurando-se a obtenção dos resultados definidos pela Administração.

Ao término da intervenção, deverão ser fornecidos, quando aplicáveis, **projeto "as built", manuais de operação e manutenção, resultados de testes e ensaios, certificados de garantia e demais documentos necessários ao recebimento do objeto**.

A responsabilidade da contratada permanecerá durante os prazos legais e contratuais de garantia, sem prejuízo da responsabilidade civil pela solidez, segurança e perfeita execução da obra**.**

5.8. Modelagem da Informação da Construção – BIM

Quanto à utilização da Modelagem da Informação da Construção – BIM, prevista no art. 19, §3º, da Lei nº 14.133/2021, foi avaliada sua adequação às características da presente contratação.

O objeto consiste na execução da obra de restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA, dispondo a Administração de Projeto Básico e Projeto Executivo previamente elaborados, bem como dos respectivos memoriais, levantamentos, especificações e demais documentos técnicos necessários à execução da intervenção.

Nesse contexto, a adoção do BIM nesta etapa demandaria a conversão e remodelagem do acervo técnico existente, com a realização de atividades adicionais e potencial impacto sobre custos e prazos, sem que tenha sido identificado benefício proporcional para a execução do objeto.

Considerando que as soluções técnicas necessárias à intervenção já se encontram definidas nos projetos disponibilizados pela Administração e que a contratação se destina essencialmente à execução da obra, conclui-se que a utilização do BIM **não se mostra adequada ou necessária para a presente contratação**, sem prejuízo da utilização dos demais mecanismos de compatibilização, acompanhamento, fiscalização e controle previstos nos documentos técnicos do empreendimento

5.9. Classificação do Objeto quanto à Heterogeneidade ou Complexidade

A obra de restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA caracteriza-se como obra comum de engenharia, considerando a definição objetiva dos serviços, o emprego de técnicas conhecidas de conservação e recuperação de edificações e a possibilidade de verificar a qualidade da execução. O enquadramento decorre da análise conjunta das características técnicas, dos riscos, do mercado fornecedor e do contexto da contratação. A condição de bem protegido e a necessidade de profissionais especializados exigem cuidados específicos, mas não determinam, isoladamente, a classificação como obra especial.

Quanto à complexidade técnica, os projetos e memoriais estabelecem as intervenções na cobertura, nos pisos, forros, revestimentos, esquadrias, estruturas e instalações prediais. Essas intervenções estão documentadas no Projeto, no respectivo Memorial Descritivo (SEI nº 7890679) e nos projetos complementares de estrutura de concreto (SEI nº 7890502), instalações elétricas (SEI nº 7890547) e instalações hidráulicas e hidrossanitárias (SEI nº 7890579 e 7890584). A relação entre essas atividades exige coordenação e sequência executiva. São interfaces identificadas e passíveis de planejamento, sem indicação de tecnologia experimental ou método exclusivo. A especialização exigida destina-se à correta aplicação de conhecimentos consolidados às características do imóvel. Assim, as exigências

de execução são compatíveis com obra comum, embora demandem equipe experiente e controle rigoroso.

A heterogeneidade é considerada em relação à familiaridade do contratante com a tipologia da intervenção. A conservação e a restauração de bens culturais integram o campo de atuação do IPHAN e os serviços previstos no ILA correspondem a atividades próprias desse contexto, como diagnóstico de danos, preservação de materiais originais e recuperação de componentes históricos. Essas atividades estão caracterizadas no Memorial Arquitetônico (SEI nº 7890679), no Memorial do Mapa de Danos (SEI nº 7890658) e no Caderno de Especificações (SEI nº 7890650). A singularidade cultural da edificação não torna necessariamente excepcionais os procedimentos empregados em sua conservação. Esse contexto institucional favorece o enquadramento como comum, devendo ser acompanhado da disponibilização de equipe adequada à gestão e à fiscalização.

A padronização decorre da possibilidade de estabelecer obrigações e resultados verificáveis, sem exigir que todos os elementos históricos recebam tratamento idêntico. O Memorial Arquitetônico (SEI nº 7890679), especialmente nos itens 3.5 a 3.8, 5.6 e 5.7, discrimina as intervenções por ambientes e componentes e disciplina limpeza, tratamento de fissuras, recomposição de revestimentos, conservação de superfícies decoradas, recuperação de esquadrias e substituição restrita aos elementos irrecuperáveis. O Caderno de Especificações (SEI nº 7890650) complementa a descrição dos materiais e procedimentos de execução. As prospecções e inspeções complementares orientam os tratamentos conforme as condições encontradas, dentro das diretrizes projetuais e mediante aprovação técnica. Portanto, os serviços admitem especificação e controle objetivos, atendendo, nesse aspecto, à caracterização como obra comum.

Os riscos de execução estão identificados no Mapa de Gerenciamento de Riscos (SEI nº 7889040), que prevê medidas de supervisão especializada, aprovação de amostras, diagnósticos, sondagens, ensaios e contingência. O Memorial do Mapa de Danos (SEI nº 7890658), especialmente nos itens 9 e 11, também orienta a verificação dos componentes encobertos e a avaliação das condições não aparentes. A possibilidade de dano elevado ao patrimônio exige rigor, mas deve ser distinguida da complexidade dos procedimentos destinados a preveni-lo. A existência de tratamentos conhecidos e controles definidos contribui para a execução controlada e para o enquadramento como comum, sem autorizar a classificação dos riscos residuais como baixos ou médios, pois essa avaliação não consta separadamente do mapa.

Quanto ao mercado, o levantamento do item 9 deste ETP identifica empresas com experiência em restauração e conservação de edificações históricas. Os serviços para os quais se exige essa experiência estão descritos no Memorial Arquitetônico (SEI nº 7890679) e no Caderno de Especificações (SEI nº 7890650). A exigência de experiência compatível seleciona fornecedores aptos ao objeto, sem equivaler à exclusividade de empresa ou tecnologia. Embora o levantamento não quantifique a oferta local, identifica mercado fornecedor pertinente, e a licitação permite a participação de empresas de outras localidades. Esse conjunto favorece a contratação competitiva de serviços objetivamente especificados.

O orçamento de referência de R$ 5.403.208,30, constante da Planilha Orçamentária (SEI nº 7890682), e a execução em Corumbá/MS exigem planejamento de mobilização,

fornecimento de materiais e organização das frentes de trabalho. A planilha contém o cronograma físico-financeiro de referência, na página 170, e foi objeto de análise no Parecer Técnico Orçamentário (SEI nº 7890688), inclusive quanto ao cronograma, nos itens 3.1 a 3.3. Essas condições são incorporáveis aos custos, ao cronograma e à gestão contratual e não evidenciam, por si sós, complexidade tecnológica excepcional. O vulto e a localização do empreendimento, portanto, não afastam sua caracterização como obra comum.

Considerados conjuntamente esses elementos, o objeto apresenta serviços definidos, procedimentos conhecidos e critérios verificáveis de execução, sendo suas particularidades de preservação tratadas pelos projetos, pelas especificações e pelos mecanismos de acompanhamento. Caracteriza-se, assim, como obra comum de engenharia, a ser contratada mediante concorrência eletrônica, sob o regime de empreitada por preço global, com julgamento pelo menor preço global, conforme fundamentação específica do item 6.

6. MODALIDADE DE LICITAÇÃO

A contratação da obra de restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA será realizada por concorrência, na forma eletrônica, com julgamento pelo menor preço global e execução por empreitada por preço global.

A modalidade concorrência é adequada à contratação de obras, conforme o art. 6º, inciso XXXVIII, da Lei nº 14.133/2021. A escolha do menor preço global considera as particularidades da restauração de um bem histórico e as exigências de qualidade necessárias à preservação do imóvel.

Por essa razão, foi examinado se a apresentação de propostas com qualidade técnica superior aos requisitos mínimos poderia trazer benefícios relevantes para esta obra. A escolha pelo menor preço global decorre dessa análise, conforme os fundamentos apresentados a seguir, e não apenas da classificação da obra como comum ou da existência de projetos previamente elaborados.

O objetivo da contratação é recuperar as condições físicas e funcionais do imóvel, preservando seus elementos históricos. As intervenções e as condições de execução estão definidas no Projeto Arquitetônico (SEI nº 7890662, 7890665 e 7890667), no Memorial Arquitetônico (SEI nº 7890679), no Memorial do Mapa de Danos (SEI nº 7890658) e no Caderno de Especificações (SEI nº 7890650). Caberá à contratada executar os serviços de acordo com esses documentos, sem liberdade para adotar outra concepção de restauração ou alterar as características protegidas do bem.

A conservação dos elementos recuperáveis, o uso de materiais compatíveis, a mínima intervenção, o tratamento das superfícies decoradas e a substituição apenas dos componentes irrecuperáveis são obrigações de execução, especialmente nos termos dos itens 3.5 a 3.8, 5.6 e 5.7 do Memorial Arquitetônico (SEI nº 7890679). Essas exigências deverão ser cumpridas por qualquer contratada. Portanto, integram o padrão obrigatório de qualidade da obra e não constituem diferenciais que os licitantes possam oferecer para obter maior pontuação técnica.

Alguns tratamentos dependerão de prospecções, inspeções e avaliações das condições efetivamente encontradas durante a execução, conforme os itens 3.5 a 3.8 e 5.4 do Memorial

Arquitetônico (SEI nº 7890679) e os itens 9 e 11 do Memorial do Mapa de Danos (SEI nº 7890658). Nesses casos, as soluções deverão ser definidas ou ajustadas com base nos diagnósticos, mediante avaliação dos profissionais responsáveis e aprovação da fiscalização. A apresentação antecipada de soluções pelos licitantes não substitui essas verificações. Por isso, não foi identificado benefício relevante em atribuir notas a propostas de tratamentos que ainda dependerão da avaliação concreta dos componentes do imóvel.

A experiência necessária à execução será verificada pelas exigências de capacidade técnico-operacional e técnico-profissional dos itens 9.34 e 9.37 do Termo de Referência. Essas exigências estão relacionadas a intervenções compatíveis com o objeto. Uma vez comprovada a capacidade exigida, não foi identificado benefício concreto em atribuir maior pontuação a licitantes que apresentem mais atestados, maior área executada ou experiência superior à necessária. Para esta contratação, essas diferenças quantitativas, por si sós, não demonstram que as soluções especificadas serão executadas com melhor qualidade.

A organização dos trabalhos também deverá respeitar as relações entre os serviços e o cronograma físico-financeiro de referência, constante da página 170 da Planilha Orçamentária (SEI nº 7890682). Embora possa organizar suas equipes e seus meios de execução, a contratada deverá cumprir os prazos, os procedimentos de conservação e os resultados previstos. Não foram identificadas escolhas de execução que, deixadas aos licitantes, possam gerar ganhos relevantes de qualidade, produtividade ou durabilidade e justifiquem a comparação por notas técnicas.

Os riscos à integridade do imóvel serão tratados pelas medidas previstas no Mapa de Gerenciamento de Riscos (SEI nº 7889040), nas especificações e nas condições contratuais. Entre essas medidas estão a supervisão especializada, a aprovação de amostras, a realização de diagnósticos e ensaios e a avaliação das ocorrências pela fiscalização. A proteção do bem depende da aplicação desses controles durante a obra, que não são substituídos pela pontuação técnica das propostas.

Diante dessas condições, não foi identificada vantagem relevante na adoção de técnica e preço. A qualidade necessária à restauração será assegurada pelas exigências de habilitação, pelas especificações dos serviços, pelas obrigações contratuais e pelos controles de fiscalização e recebimento. Como esses requisitos serão obrigatórios para todos, considera-se justificada a seleção pelo menor preço global.

Assim, as propostas serão comparadas pelo valor total ofertado, entre licitantes que atendam integralmente às condições exigidas, com verificação de sua aceitabilidade e exequibilidade. A escolha busca o menor dispêndio para a Administração, preservados os parâmetros de qualidade definidos para a intervenção, conforme o art. 34 da Lei nº 14.133/2021.

Quanto ao regime de execução, a empreitada por preço global é adequada à realização conjunta dos serviços previstos nos projetos e na Planilha Orçamentária (SEI nº 7890682), permitindo coordenar as frentes de trabalho e concentrar a responsabilidade pela execução em uma única contratada. A proposta deverá abranger todas as obrigações por preço certo e total. As medições e os pagamentos serão vinculados às etapas e aos resultados previstos no cronograma físico-financeiro, observados os critérios de aceitabilidade do valor global e de cada etapa.

7. DA JUSTIFICATIVA PARA A TERCEIRIZAÇÃO DA ATIVIDADE

A execução indireta da atividade mostra-se adequada à natureza do objeto e compatível com o disposto no art. 9º da Instrução Normativa SEGES/MP nº 05/2017, aplicável no que couber por força da Instrução Normativa SEGES/ME nº 98/2022, uma vez que a contratação pretendida não implica transferência a particular de atribuições relacionadas à tomada de decisão institucional, ao exercício do poder de polícia, à regulação ou a outras competências típicas e indelegáveis da Administração Pública.

Natureza da atividade. A contratação tem por finalidade a execução da obra de restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA, compreendendo atividades materiais de engenharia destinadas à recuperação, conservação e adequação do imóvel. A restauração de elementos arquitetônicos e a execução física de obras voltadas à preservação do patrimônio cultural não constituem, por sua natureza, atividade estratégica de formulação ou decisão institucional, tampouco correspondem ao exercício de poder de polícia, regulação ou outorga de serviços públicos. Trata-se, portanto, de atividade material e executiva, passível de realização por empresa especializada mediante contratação administrativa.

A circunstância de a intervenção incidir sobre bem de interesse cultural não altera essa conclusão. A atribuição institucional do IPHAN relacionada à proteção do patrimônio cultural permanece preservada, uma vez que a definição das diretrizes de preservação, a aprovação das soluções técnicas aplicáveis, o acompanhamento da intervenção e a verificação da conformidade dos serviços continuarão sob responsabilidade da Administração. AÜ contratada caberá a execução material das soluções previamente estabelecidas nos projetos e documentos técnicos que integrarão a futura contratação.

Inexistência de inerência às categorias funcionais e insuficiência de capacidade operacional própria. Não se identifica, no escopo da contratação, transferência de atribuições próprias e ordinárias das categorias funcionais integrantes da estrutura do IPHAN. O objeto demanda estrutura empresarial de execução de obras, mobilização de mão de obra especializada, responsáveis técnicos habilitados, equipamentos, ferramentas, materiais, instalações de canteiro e capacidade operacional compatível com a realização de intervenção especializada em edificação histórica.

A estrutura administrativa do IPHAN não se destina à execução direta de empreendimento dessa natureza e magnitude, nem dispõe, em caráter permanente, do conjunto de recursos materiais, operacionais e de mão de obra especializada necessário à realização direta da obra. A intervenção demanda conhecimentos e capacidades específicas relacionados, entre outros aspectos, à restauração arquitetônica, recuperação de elementos construtivos, instalações prediais, acessibilidade, segurança, controle de qualidade e demais disciplinas envolvidas na recuperação do imóvel.

A constituição de estrutura própria exclusivamente para a realização do empreendimento implicaria mobilização de pessoal, equipamentos e recursos materiais incompatível com a natureza temporária e específica da necessidade, além de desviar recursos institucionais das funções próprias de planejamento, preservação, acompanhamento, controle e fiscalização desempenhadas pelo Instituto.

Caráter auxiliar e instrumental da contratação. A execução indireta restringir-se-á às atividades materiais, auxiliares e instrumentais necessárias à concretização da política

pública de preservação do patrimônio cultural, em consonância com o parágrafo único do art. 9º da IN SEGES/MP nº 05/2017. A contratação não importará delegação de competências decisórias nem transferência à empresa contratada de atribuições institucionais próprias do IPHAN.

Permanecerão sob responsabilidade da Administração Pública o planejamento da contratação, a definição das soluções e diretrizes técnicas, a gestão contratual, a fiscalização da execução, a avaliação da conformidade dos serviços, a determinação de correções, a aplicação de sanções e todas as demais decisões administrativas relativas à execução e ao recebimento do objeto. A contratada responderá pela execução material da obra, pela qualidade dos serviços realizados e pela disponibilização dos recursos humanos, materiais e operacionais necessários ao cumprimento das obrigações assumidas.

Essa separação de responsabilidades assegura que a utilização de empresa especializada funcione como instrumento para viabilizar a execução da política pública, sem afastar do IPHAN o exercício de suas competências institucionais de proteção, acompanhamento e controle das intervenções realizadas no patrimônio cultural.

Consonância com a Lei nº 14.133/2021. A execução indireta mostra-se igualmente compatível com a sistemática da Lei nº 14.133/2021, que admite a contratação de particulares para execução de obras e serviços necessários ao atendimento das necessidades da Administração, mediante procedimento que assegure planejamento, competitividade, eficiência, economicidade e seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso.

No presente caso, a utilização de empresa especializada permite incorporar à execução do empreendimento capacidade técnico-operacional específica disponível no mercado, concentrando na contratada a mobilização dos recursos necessários à realização da obra e mantendo com a Administração as funções de planejamento, gestão, fiscalização e controle. A solução favorece, assim, a eficiência na utilização dos recursos públicos e a adequada execução das intervenções necessárias à preservação do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA.

Diante dessas circunstâncias, **considera-se técnica e juridicamente justificada a execução indireta do objeto**, uma vez que a contratação se limita à realização material e especializada da obra, não alcança atividades estratégicas ou competências indelegáveis do IPHAN e permite mobilizar capacidade técnica e operacional adequada à conclusão da restauração, permanecendo integralmente sob responsabilidade da Administração as funções institucionais de decisão, gestão, fiscalização e controle.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

As quantidades estimadas para a presente contratação foram definidas com base nos levantamentos arquitetônicos, cadastrais e fotográficos, nos diagnósticos do estado de conservação da edificação, nos estudos técnicos especializados, nos Projetos Básico e Executivo e nas planilhas orçamentárias elaboradas para a restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA.

Considerando que a Administração dispõe de Projeto Básico e Projeto Executivo previamente elaborados, os quantitativos dos serviços e insumos necessários à execução da obra foram definidos a partir das soluções técnicas, especificações, levantamentos e demais

elementos constantes desses documentos, encontrando-se detalhados nas planilhas orçamentárias, memórias de cálculo e demais documentos técnicos que instruem o processo. A existência desses projetos como elementos da contratação está expressamente prevista na documentação técnica disponível.

De forma estimativa, a intervenção abrangerá a totalidade da área construída do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA, correspondente a **2.064,22 m²**, contemplando a execução das obras e serviços necessários à restauração, conservação, recuperação e adequação funcional do imóvel.

As estimativas adotadas encontram suporte nos levantamentos técnicos, estudos diagnósticos, memoriais, projetos, especificações e demais documentos técnicos elaborados para o empreendimento, os quais serviram de fundamento para a definição das intervenções necessárias e para a elaboração da estimativa orçamentária da contratação.

As quantidades estimadas consideram a interdependência entre os diversos serviços necessários à execução do empreendimento, recomendando-se sua contratação conjunta, de modo a assegurar a compatibilidade técnica entre as diferentes etapas da obra, a adequada coordenação das atividades e ganhos de eficiência decorrentes da execução integrada da solução pretendida pela Administração.

9. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado foi realizado considerando as especificidades da contratação pretendida, consistente na execução de serviços de engenharia voltados à restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA, cuja intervenção demanda técnicas construtivas especializadas, conhecimento em conservação do patrimônio cultural e atuação coordenada entre diferentes disciplinas de engenharia e arquitetura.

Verificou-se que o mercado dispõe de empresas de engenharia aptas à execução de obras civis em geral, bem como de empresas com experiência específica em **restauração, conservação e intervenção em edificações históricas e bens protegidos**. Todavia, são estas últimas que apresentam capacidade técnica compatível com as particularidades inerentes ao objeto, especialmente quanto à preservação de elementos arquitetônicos existentes, ao emprego de técnicas próprias de conservação e restauro, à compatibilização entre sistemas construtivos tradicionais e soluções contemporâneas e à observância das diretrizes estabelecidas pelos órgãos de proteção ao patrimônio cultural.

A especificidade do mercado potencialmente fornecedor não impede a competitividade da contratação, mas evidencia a necessidade de que a futura licitação estabeleça requisitos de qualificação técnico-operacional e técnico-profissional compatíveis com a complexidade da intervenção, de modo a assegurar a participação de empresas efetivamente aptas à execução dos serviços, sem imposição de exigências que ultrapassem o necessário à garantia da adequada execução do objeto.

Em atendimento ao disposto no art. 18, § 1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, foram avaliadas as alternativas disponíveis para atendimento da necessidade de retomada e conclusão da restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA, considerando aspectos técnicos, operacionais, econômicos e de gestão contratual.

Alternativa 1 – Execução Direta pela Administração

Foi analisada a possibilidade de execução direta dos serviços pelo IPHAN. Entretanto, verificou-se que a estrutura administrativa do Instituto não se destina à execução direta de empreendimento dessa natureza, cuja realização exige mobilização de mão de obra especializada, responsáveis técnicos habilitados, equipamentos, ferramentas, materiais, instalações de canteiro e capacidade operacional compatível com uma obra de restauração.

A execução direta demandaria a constituição e manutenção de estrutura operacional própria, equipes multidisciplinares, equipamentos e recursos materiais destinados a necessidade específica e temporária, que não integram ordinariamente a estrutura executiva do Instituto, tornando essa alternativa operacionalmente inadequada e economicamente desvantajosa.

Alternativa 2 – Fragmentação da Execução em Múltiplos Contratos Especializados

Foi igualmente analisada a possibilidade de parcelamento da execução da obra mediante contratações independentes para diferentes disciplinas ou grupos de serviços, tais como estrutura, cobertura, instalações prediais, esquadrias, revestimentos, pintura, climatização, acessibilidade e demais intervenções especializadas.

Todavia, considerando as características da edificação e a natureza das intervenções previstas, verifica-se elevado grau de interdependência técnica entre os diversos serviços que compõem a restauração. As intervenções em elementos estruturais, sistemas prediais, revestimentos, esquadrias, cobertura e acabamentos exigem compatibilização permanente, planejamento integrado e coordenação contínua das atividades executivas.

A adoção de múltiplos contratos aumentaria significativamente a complexidade da gestão e fiscalização, potencializaria riscos de incompatibilidades técnicas, conflitos de responsabilidade entre contratadas e paralisações decorrentes da dependência entre etapas executivas, além de dificultar a preservação da unidade técnica da intervenção.

A fragmentação também poderia acarretar perda de ganhos de escala, duplicação de custos indiretos relacionados à mobilização, administração e desmobilização dos canteiros, além de maior risco de comprometimento dos resultados esperados pela Administração.

Alternativa 3 – Contratação Integrada ou Semi-Integrada

Também foi avaliada a possibilidade de adoção dos regimes de contratação integrada ou semi-integrada, que atribuem à futura contratada, em diferentes graus, responsabilidade pela elaboração ou desenvolvimento dos projetos necessários à execução da obra.

No presente caso, entretanto, a Administração já dispõe de **Projeto Básico e Projeto Executivo**, além de memoriais, levantamentos, estudos, especificações e demais elementos técnicos necessários à caracterização das intervenções. A documentação técnica existente contém as soluções essenciais a serem observadas na execução da obra.

Nesse cenário, a atribuição à futura contratada da responsabilidade pela elaboração de novo projeto executivo ou pela redefinição substancial das soluções já concebidas poderia gerar sobreposição de atividades, retrabalho e custos adicionais sem benefício proporcional para a Administração. Não se identifica, portanto, vantagem técnica ou econômica que justifique a adoção desses regimes para a presente contratação.

Alternativa 4 – Contratação de Empresa Especializada para Execução Integral da Obra por Empreitada por Preço Global

Essa alternativa consiste na contratação de uma única empresa especializada em obras de restauração para execução do conjunto dos serviços necessários à retomada e conclusão da intervenção, observando-se os projetos, especificações e demais documentos técnicos elaborados pela Administração.

A solução permite concentrar em uma única contratada a responsabilidade pela coordenação e execução das diferentes disciplinas envolvidas na obra, favorecendo a compatibilização das etapas, a continuidade dos serviços, a definição objetiva das responsabilidades e a redução dos riscos de conflitos entre diferentes executores.

Mostra-se, ainda, compatível com o estágio de desenvolvimento do empreendimento, uma vez que a Administração dispõe de elementos técnicos previamente elaborados que permitem caracterizar suficientemente o objeto e definir os serviços, quantitativos e condições de execução necessários à formulação das propostas.

A contratação conjunta favorece também a racionalização dos custos indiretos, a integração das frentes de serviço, a otimização do cronograma e a manutenção da unidade técnica da restauração, aspecto especialmente relevante em intervenção sobre edificação histórica, na qual os diferentes elementos construtivos e sistemas apresentam elevada interdependência.

Justificativa da Solução Escolhida

Após a análise das alternativas disponíveis, conclui-se que a **contratação de empresa especializada para execução integral da obra, sob o regime de empreitada por preço global**, representa a solução mais adequada para atendimento da necessidade administrativa.

A alternativa escolhida reúne vantagens técnicas, operacionais e econômicas compatíveis com as características do empreendimento, permitindo a execução integrada das diferentes disciplinas, a concentração das responsabilidades em uma única contratada, a racionalização da gestão contratual e a redução dos riscos associados à fragmentação da obra.

A existência de Projeto Básico e Projeto Executivo previamente elaborados permite que a contratação seja direcionada essencialmente à execução das soluções já definidas pela Administração, afastando a necessidade de adoção de regimes que transfiram à futura contratada a concepção ou o desenvolvimento substancial dos projetos.

Considerando, portanto, a disponibilidade no mercado de empresas especializadas em restauração de edificações históricas, a interdependência entre os diversos serviços, a necessidade de preservação da unidade técnica da intervenção e a existência de documentação técnica suficiente para a caracterização do objeto, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução da obra por **empreitada por preço global** constitui a alternativa mais adequada para viabilizar a retomada e a conclusão da restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

A estimativa do valor da contratação foi elaborada a partir dos levantamentos técnicos, diagnósticos de conservação, Projetos Básico e Executivo, memoriais descritivos,

especificações técnicas, quantitativos e demais documentos elaborados para a restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA.

A formação do orçamento de referência observou os critérios previstos na Lei nº 14.133/2021 e nas normas aplicáveis às contratações de obras e serviços de engenharia, utilizando sistemas referenciais oficiais de custos da construção civil e, quando necessário, outras referências compatíveis com as especificidades dos serviços de restauração e conservação do patrimônio cultural.

Os preços unitários referenciais foram obtidos a partir da planilha orçamentária elaborada para o empreendimento, contemplando os materiais, equipamentos, mão de obra, encargos, custos indiretos e demais componentes necessários à adequada execução das intervenções previstas.

Foram utilizados como referenciais para a elaboração da planilha orçamentária, dentre outros, o **SINAPI – 02/2026 – Mato Grosso do Sul, SBC – 03/2026 – Mato Grosso do Sul, SICRO3 – 10/2025 – Mato Grosso do Sul e AGESUL – 01/2026 – Mato Grosso do Sul**.

As memórias de cálculo, composições de custos unitários, quantitativos, planilhas orçamentárias e demais documentos que fundamentam a estimativa encontram-se consignados nos documentos técnicos do empreendimento e deverão integrar os autos do processo administrativo, permitindo a rastreabilidade da metodologia e dos valores utilizados na formação do orçamento.

Com base nos elementos técnicos e orçamentários disponíveis nesta etapa do planejamento, **estima-se o valor da contratação em R$ 5.509.440,38 (cinco milhões, quinhentos e nove mil, quatrocentos e quarenta reais e trinta e oito centavos)**, destinado à execução das obras e serviços necessários à retomada e conclusão da restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA. A planilha orçamentária apresentada totaliza esse montante.

Ressalta-se que o valor indicado possui natureza **estimativa no âmbito deste Estudo Técnico Preliminar**, podendo ser objeto de revisão e ajustes durante a continuidade da fase preparatória, especialmente em decorrência da compatibilização e validação dos projetos, quantitativos, composições de custos, memórias de cálculo e demais elementos técnicos que subsidiarão a consolidação do orçamento de referência da licitação.

Assim, o valor que vier a ser definitivamente adotado para a futura licitação decorrerá da consolidação e validação do orçamento pela Administração, não ficando a estimativa consignada neste ETP caracterizada como valor imutável ou definitivo da contratação.

11. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na **contratação de empresa especializada para execução das obras de restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA, em Corumbá/MS, sob o regime de empreitada por preço global**, visando à retomada e à conclusão das intervenções necessárias à recuperação, conservação e adequada utilização do imóvel.

Diferentemente de contratações em que o desenvolvimento dos projetos integra o objeto, no presente caso a Administração já dispõe de **Projeto Básico e Projeto Executivo**, além de memoriais descritivos, diagnósticos de conservação, levantamentos, especificações técnicas

e demais documentos necessários à caracterização da intervenção. Assim, a solução está direcionada essencialmente à **execução das obras e serviços previstos nesses documentos**, que deverão orientar integralmente a atuação da futura contratada.

A solução contempla a realização de todas as atividades necessárias à conclusão do empreendimento, incluindo mobilização e instalação do canteiro de obras, fornecimento de materiais, equipamentos, ferramentas e mão de obra especializada, execução dos serviços de restauração e recuperação dos elementos construtivos, intervenções estruturais, adequações arquitetônicas e de acessibilidade, execução das instalações prediais, implantação dos sistemas de climatização, prevenção e combate a incêndio, proteção contra descargas atmosféricas e demais serviços necessários à plena consecução do objeto.

A execução deverá observar integralmente as informações, premissas, soluções técnicas, quantitativos e demais elementos constantes do Projeto Básico, do Projeto Executivo, dos memoriais, estudos e levantamentos elaborados para a intervenção, bem como as normas técnicas aplicáveis e as diretrizes de preservação estabelecidas pelo IPHAN.

Por se tratar de intervenção em edificação de relevante valor histórico e cultural, os serviços deverão ser conduzidos de forma a preservar seus elementos arquitetônicos e construtivos, compatibilizando as técnicas de conservação e restauração com a implantação das soluções contemporâneas necessárias à segurança, acessibilidade, funcionalidade e adequada utilização do imóvel.

A solução compreende, ainda, a realização dos testes, ensaios, verificações e controles de qualidade necessários à comprovação da adequada execução dos serviços e do funcionamento dos sistemas implantados, bem como a elaboração e entrega da documentação técnica final da obra.

Para fins de recebimento, deverão ser apresentados, quando aplicáveis, **projetos "as built", manuais de operação e manutenção, resultados de testes e ensaios, certificados de garantia, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, Habite-se e demais documentos necessários à entrega definitiva do empreendimento**.

Quanto à manutenção e às garantias posteriores à conclusão da obra, a contratada permanecerá responsável pela correção de falhas, vícios, defeitos ou inadequações decorrentes da execução dos serviços ou dos materiais e equipamentos empregados, observados os prazos legais e contratuais aplicáveis. Deverá promover, às suas expensas, os reparos, ajustes, substituições ou correções que se mostrarem necessários em decorrência de defeitos imputáveis à execução contratual.

A solução proposta permite, assim, a **execução integrada das diferentes disciplinas que compõem a restauração**, favorecendo a compatibilização das frentes de serviço, a coordenação das etapas construtivas, a redução dos riscos de retrabalho e a preservação da unidade técnica da intervenção, contribuindo para a conclusão do empreendimento e para a adequada recuperação do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA.

A. FASE DE MOBILIZAÇÃO, CANTEIRO E SERVIÇOS PRELIMINARES

Esta etapa compreende a organização inicial da obra e a implantação das condições necessárias à execução segura e ordenada das intervenções, observadas as características da edificação e de seu entorno.

A.1. Mobilização e Instalação do Canteiro

• **Instalação e organização do canteiro de obras:** implantação das estruturas provisórias necessárias à administração, armazenamento de materiais, áreas de apoio, segurança e desenvolvimento das atividades.

• **Mobilização de equipes e equipamentos:** disponibilização de profissionais, ferramentas, equipamentos, andaimes e demais recursos necessários ao início e continuidade das intervenções.

• **Proteção das áreas de intervenção:** instalação de dispositivos de isolamento, sinalização, proteção e demais medidas destinadas à segurança dos trabalhadores, usuários e transeuntes, bem como à salvaguarda dos elementos existentes.

A.2. Demolições, Retiradas e Preparação das Frentes de Serviço

• **Demolições e retiradas controladas:** remoção dos elementos previstos nos projetos, de forma seletiva e tecnicamente orientada, preservando os componentes que devam ser conservados.

• **Preparação das áreas de intervenção:** realização dos serviços preliminares necessários à liberação e organização das frentes de trabalho para as etapas subsequentes da obra.

B. FASE DE OBRAS CIVIS, RESTAURO E ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

Esta fase compreende a execução das intervenções de engenharia e arquitetura necessárias à recuperação física e funcional da edificação, observando-se rigorosamente os Projetos Básico e Executivo disponibilizados pela Administração.

B.1. Estruturas, Alvenarias e Adequações Construtivas

• **Intervenções estruturais:** execução dos reforços, recuperações e demais serviços estruturais previstos nos projetos, inclusive aqueles necessários às adequações funcionais e de acessibilidade.

• **Alvenarias e elementos construtivos:** execução, recomposição ou adequação dos elementos previstos nos projetos, observando-se sua compatibilidade com a configuração arquitetônica do imóvel.

B.2. Cobertura, Esquadrias e Elementos Arquitetônicos

• **Cobertura:** execução dos serviços de recuperação, recomposição, substituição ou adequação dos elementos de cobertura, assegurando condições adequadas de estanqueidade e proteção da edificação.

• **Esquadrias:** recuperação, restauração, instalação ou substituição dos elementos previstos, observando-se as características arquitetônicas e construtivas estabelecidas nos projetos.

B.3. Revestimentos, Pisos, Forros e Pinturas

• **Revestimentos internos e externos:** recuperação e execução dos revestimentos de paredes e demais superfícies conforme especificações técnicas.

• **Pisos e acabamentos:** execução, recuperação ou substituição dos pisos e respectivos acabamentos previstos para os diferentes ambientes.

• **Forros e tetos:** recuperação e execução dos elementos previstos nos projetos.

• **Pinturas:** preparação das superfícies e aplicação dos sistemas de pintura especificados, compatíveis com os materiais e características da edificação.

B.4. Acessibilidade e Adequação Funcional

• Serão executadas as intervenções destinadas à promoção da acessibilidade e à adequada utilização dos espaços, incluindo os dispositivos, circulações, equipamentos e demais soluções definidas nos projetos, de forma compatível com as características arquitetônicas da edificação.

C. FASE DE INSTALAÇÕES PREDIAIS E SISTEMAS COMPLEMENTARES

Esta etapa compreenderá a implantação e adequação das instalações necessárias ao funcionamento seguro, eficiente e adequado do imóvel, observando-se a compatibilização entre as diversas disciplinas e os elementos arquitetônicos existentes.

C.1. Instalações Hidrossanitárias

• execução das instalações de abastecimento de água;

• execução das instalações de esgotamento sanitário e drenagem;

• instalação de louças, metais e demais equipamentos previstos nos projetos.

C.2. Instalações Elétricas e Sistemas Associados

• Serão executados as instalações elétricas, quadros, circuitos, pontos, iluminação, infraestrutura e demais componentes previstos no Projeto Executivo, bem como os sistemas necessários à segurança e ao adequado funcionamento da edificação.

C.3. Climatização

• Será implantado o sistema de climatização previsto nos projetos, incluindo equipamentos, redes, infraestrutura e demais elementos necessários ao adequado desempenho dos ambientes.

C.4. Proteção Contra Descargas Atmosféricas e Prevenção e Combate a Incêndio

• Serão implantados os sistemas de **SPDA** e de **prevenção e combate a incêndio e pânico**, incluindo os equipamentos, redes, sinalizações e demais componentes especificados nos projetos e exigidos pelas normas técnicas aplicáveis.

C.5. Equipamentos de Acessibilidade

• Serão instalados os equipamentos previstos para assegurar a acessibilidade e circulação vertical no imóvel, inclusive elevador ou demais sistemas definidos nos documentos técnicos da contratação.

D. FASE DE COMISSIONAMENTO, TESTES E ENTREGA

Concluídas as intervenções, deverá ser realizada a verificação integrada dos serviços e sistemas executados, de modo a comprovar sua conformidade com os projetos, especificações técnicas e requisitos de desempenho estabelecidos pela Administração.

D.1. Testes, Ensaios e Verificações

• Serão realizados os testes, ensaios, inspeções e verificações necessários à comprovação do adequado funcionamento dos sistemas instalados e da qualidade dos serviços executados, incluindo, quando aplicável, instalações elétricas, hidrossanitárias, climatização, sistemas de segurança contra incêndio, SPDA e equipamentos de acessibilidade.

• Eventuais falhas, desconformidades ou inadequações identificadas deverão ser corrigidas pela contratada antes do recebimento definitivo.

D.2. Documentação Técnica e Entrega da Obra

Ao final da execução, a contratada deverá apresentar a documentação técnica necessária ao recebimento e à futura operação e manutenção do imóvel, incluindo, quando aplicáveis:

• projetos **"as built"**, representando as condições efetivamente executadas;

• relatórios técnicos e registros da execução;

• resultados de testes e ensaios;

• certificados e termos de garantia;

• manuais de uso, operação e manutenção dos sistemas e equipamentos instalados;

• AVCB, Habite-se e demais documentos ou autorizações necessários ao adequado recebimento da obra.

A entrega técnica somente será considerada concluída após a verificação, pela fiscalização, da conformidade da obra com os projetos, especificações e demais documentos da contratação e da correção de eventuais pendências identificadas durante os procedimentos de recebimento.

12. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Nos termos do art. 18, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, foi avaliada a possibilidade de parcelamento da solução, considerando aspectos técnicos, operacionais, econômicos e de gestão contratual.

A análise considerou a possibilidade de fragmentação da execução da obra em múltiplos contratos especializados, correspondentes às diferentes disciplinas ou grupos de serviços previstos para a restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA, tais como serviços preliminares, estruturas, alvenarias, cobertura, esquadrias, revestimentos, pisos, pinturas, instalações hidrossanitárias e elétricas, climatização, SPDA, prevenção e combate a incêndio e demais intervenções constantes da documentação técnica e da planilha orçamentária.

Entretanto, verificou-se que os serviços previstos apresentam **elevado grau de interdependência técnica e operacional**, uma vez que a execução das diferentes disciplinas depende de planejamento conjunto, compatibilização das frentes de serviço,

adequada sequência executiva e coordenação permanente entre os diversos componentes da edificação.

A natureza do empreendimento demanda atuação integrada e coordenada, especialmente por se tratar de intervenção em edificação de interesse cultural, cuja execução deve observar os Projetos Básico e Executivo, memoriais, diagnósticos, laudos, especificações técnicas e demais diretrizes estabelecidas para a preservação do imóvel. A documentação da contratação prevê que a execução deverá considerar de forma integrada todos esses elementos técnicos.

A eventual fragmentação do objeto em diferentes contratos aumentaria significativamente a complexidade do gerenciamento e da fiscalização, podendo gerar dificuldades de coordenação entre as contratadas, sobreposição ou descontinuidade de responsabilidades, incompatibilidades entre etapas executivas e maior risco de paralisações decorrentes da dependência entre os diversos serviços.

Além disso, a execução por múltiplas empresas poderia dificultar a identificação da responsabilidade por eventuais falhas ou interferências entre serviços, especialmente em situações nas quais a adequada execução de uma disciplina dependa da conclusão, compatibilização ou correção de outra. A contratação única favorece, nesse aspecto, maior clareza na atribuição das responsabilidades pela execução global do empreendimento.

Sob o aspecto operacional, a fragmentação também poderia resultar na repetição de estruturas de mobilização, administração de canteiro, logística e desmobilização, além de exigir maior esforço administrativo para a condução simultânea de diferentes contratos, cronogramas, medições e procedimentos de fiscalização.

Do ponto de vista econômico, **não foram identificados, nesta etapa do planejamento, ganhos de competitividade ou economicidade que justifiquem o parcelamento do objeto**, especialmente porque os diversos serviços integram uma única obra de restauração e apresentam conexão técnica e operacional entre si. A execução conjunta tende a favorecer a racionalização dos recursos, a coordenação das atividades, o cumprimento do cronograma e a redução de custos indiretos associados à multiplicidade de contratos.

Ressalta-se, ainda, que o parcelamento não deve ser adotado de forma automática, devendo sua conveniência ser analisada à luz das características concretas do objeto. No presente caso, a divisão da obra em diferentes contratações poderia comprometer a unidade técnica da intervenção e aumentar os riscos de incompatibilidade entre os serviços, sem evidência de vantagem econômica capaz de compensar tais efeitos.

Dessa forma, conclui-se que o **parcelamento da contratação não se mostra técnica, operacional ou economicamente vantajoso para a Administração**, recomendando-se a manutenção da solução em **lote único**, abrangendo a execução integrada dos serviços necessários à retomada e conclusão da restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA, sob o regime de **empreitada por preço global**, de modo a assegurar maior eficiência na execução, melhor coordenação das atividades, unidade de responsabilidade contratual e adequado gerenciamento dos riscos do empreendimento.

13. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A presente contratação tem por finalidade promover a **retomada e a conclusão da obra de restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA, em Corumbá/MS**, assegurando a recuperação, conservação e adequada utilização do imóvel, bem como a preservação de seus valores históricos, arquitetônicos e culturais. A documentação da contratação define expressamente como objetivo a conclusão das intervenções necessárias à recuperação e conservação da edificação.

Espera-se, com a conclusão das intervenções, restabelecer condições adequadas de segurança, conservação e funcionalidade da edificação, reduzindo os riscos de progressão dos processos de deterioração decorrentes da permanência do imóvel em situação de intervenção inconclusa e evitando a ampliação dos custos futuros necessários à sua recuperação.

Em termos de economicidade, a contratação de empresa especializada para a execução integral da obra, sob o regime de **empreitada por preço global**, permite maior previsibilidade quanto ao custo da intervenção e favorece a coordenação das diversas disciplinas envolvidas, reduzindo riscos de incompatibilidades entre etapas executivas, retrabalhos, paralisações e outros fatores capazes de comprometer o cronograma e ampliar os custos do empreendimento.

A contratação em **lote único** também favorece a racionalização dos custos administrativos associados à realização do procedimento licitatório, à gestão contratual e à fiscalização, evitando a multiplicação de contratos para serviços tecnicamente interdependentes e permitindo maior unidade na coordenação e no acompanhamento da obra.

Quanto ao aproveitamento dos recursos humanos disponíveis, a solução adotada reduz a necessidade de mobilização da estrutura administrativa do IPHAN para o gerenciamento simultâneo de diversas contratações, concentrando a gestão, a fiscalização técnica e o acompanhamento da execução em um único instrumento contratual. A execução permanecerá sujeita ao acompanhamento da Administração e à aferição do cumprimento das metas previstas no cronograma físico-financeiro e da conformidade dos serviços com os projetos e especificações técnicas.

Sob a perspectiva dos recursos materiais e financeiros, pretende-se assegurar sua aplicação de forma coordenada e eficiente, mediante execução conforme o **Projeto Básico, Projeto Executivo, memoriais, diagnósticos, levantamentos, quantitativos e demais documentos técnicos elaborados para o empreendimento**. A disponibilidade prévia desses elementos permite direcionar a contratação à execução das soluções já definidas pela Administração e conferir maior objetividade ao acompanhamento físico e financeiro da obra.

A solução também busca proporcionar maior previsibilidade quanto aos prazos de execução, melhor gerenciamento dos riscos inerentes à intervenção e maior controle da qualidade dos serviços, vinculando as medições ao efetivo cumprimento das etapas e metas de resultado previstas no cronograma físico-financeiro.

Como resultado final, espera-se a **conclusão da restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA**, com a recuperação física e funcional da edificação, a adequada execução dos sistemas e instalações previstos nos documentos técnicos, a correção das

situações de deterioração objeto da intervenção e a disponibilização do imóvel em condições adequadas de conservação e utilização.

Pretende-se, desse modo, assegurar a efetividade dos recursos públicos empregados no empreendimento, evitar a perpetuação de uma intervenção inconclusa e garantir condições adequadas para a preservação e utilização do Casarão do ILA, contribuindo para a proteção e valorização do patrimônio cultural de Corumbá/MS.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Previamente à celebração do contrato, a Administração deverá concluir as etapas da fase preparatória da contratação, promovendo a consolidação e a aprovação dos documentos que fundamentam o procedimento licitatório, especialmente o Estudo Técnico Preliminar, o Termo de Referência, o Projeto Básico, o Projeto Executivo, a planilha orçamentária, as memórias de cálculo, o cronograma físico-financeiro e os demais documentos técnicos necessários à adequada caracterização da obra de restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA.

Considerando que a Administração já dispõe de Projeto Básico e Projeto Executivo, deverão ser previamente verificadas a atualidade, suficiência e compatibilidade desses documentos entre si e com os memoriais, levantamentos, diagnósticos, especificações, quantitativos e orçamento da contratação, de modo a eliminar eventuais inconsistências antes da publicação do edital e assegurar que as soluções técnicas a serem executadas estejam adequadamente definidas. Os documentos técnicos da contratação preveem expressamente a utilização do Projeto Básico, do Projeto Executivo, do cronograma físico- financeiro, dos memoriais, diagnósticos, laudos e demais elementos técnicos como referências para a execução da obra.

Deverão ser adotadas as providências necessárias à **confirmação da disponibilidade orçamentária e financeira** para suporte à contratação e à execução do empreendimento, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a programação dos recursos necessários ao cumprimento do cronograma físico-financeiro.

A Administração deverá verificar, ainda, a regularidade e a suficiência das **aprovações, autorizações, licenças, alvarás e demais atos necessários à execução do empreendimento**, quando exigíveis, especialmente aqueles relacionados à condição do imóvel como bem de interesse cultural e às intervenções previstas nos projetos. Eventuais documentos que necessitem de atualização, renovação ou complementação deverão ser providenciados em tempo hábil, evitando-se impedimentos ao início ou à continuidade da obra.

Antes da assinatura do contrato, deverão ser concluídos os procedimentos de julgamento, adjudicação e homologação da licitação, bem como verificada a manutenção das condições de habilitação da futura contratada e o atendimento às demais exigências estabelecidas no instrumento convocatório.

A Administração deverá também estruturar previamente a equipe responsável pela **gestão e fiscalização do contrato**, com a designação dos agentes competentes para o acompanhamento técnico e administrativo da execução. Considerando as características da intervenção, recomenda-se que os responsáveis pela fiscalização possuam formação,

experiência ou capacitação compatíveis com obras e serviços de engenharia e, especialmente, com as particularidades inerentes às intervenções em edificações de interesse cultural.

Deverão ser previamente definidos e organizados os procedimentos de acompanhamento da execução, registro de ocorrências, realização de vistorias, processamento das medições, controle do cronograma físico-financeiro, análise da documentação apresentada pela contratada, recebimento provisório e definitivo da obra e acompanhamento da correção de eventuais não conformidades. A documentação técnica prevê que as medições deverão estar vinculadas ao cumprimento das etapas e metas de resultado do cronograma físico-financeiro e à conformidade dos serviços com os projetos e especificações aprovados.

Também deverão ser estabelecidos os mecanismos de **gestão dos riscos da contratação**, de controle documental e de comunicação entre a Administração, a fiscalização e a futura contratada, permitindo a identificação tempestiva de fatos capazes de comprometer o prazo, o custo ou a qualidade da execução.

Os documentos técnicos necessários à formulação das propostas — especialmente Projeto Básico, Projeto Executivo, cronograma físico-financeiro, memoriais, diagnósticos, laudos, levantamentos e demais elementos pertinentes — deverão ser disponibilizados aos licitantes juntamente com os documentos da contratação, de modo a permitir o adequado conhecimento do objeto e o correto dimensionamento das propostas.

Após a celebração do contrato e antes da emissão da Ordem de Serviço, deverão ser verificadas as condições necessárias ao efetivo início da obra, inclusive o atendimento, pela contratada, das obrigações prévias previstas nos documentos da contratação, tais como a apresentação das **ARTs e/ou RRTs relativas à execução, inscrição da obra no Cadastro Nacional de Obras – CNO, quando aplicável, e prestação da garantia contratual**, além das demais condições eventualmente estabelecidas.

Com a adoção dessas providências, pretende-se assegurar que a execução da restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA seja iniciada com documentação técnica consolidada, recursos assegurados, estrutura de fiscalização definida e condições administrativas adequadas ao acompanhamento e à conclusão do empreendimento.

15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Para fins do disposto no art. 18, § 1º, inciso XI, da Lei nº 14.133/2021, foram analisadas as eventuais contratações correlatas ou interdependentes necessárias à implantação da solução pretendida.

A presente contratação foi estruturada para contemplar, de forma integrada, a **execução da obra de restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA, em Corumbá/MS**, com base no Projeto Básico, Projeto Executivo, cronograma físico-financeiro, memoriais descritivos, diagnósticos, laudos e demais documentos técnicos disponibilizados pela Administração.

O escopo da contratação abrange o fornecimento dos materiais, equipamentos, ferramentas, insumos e mão de obra necessários à execução das intervenções previstas, cabendo à futura contratada disponibilizar os recursos necessários à perfeita execução da obra.

Dessa forma, **não foram identificadas, nos documentos analisados, contratações correlatas ou interdependentes cuja formalização prévia ou concomitante constitua condição necessária para a execução do objeto ora pretendido**. Os elementos essenciais à execução da restauração encontram-se inseridos no próprio escopo da contratação, conforme os projetos, especificações, quantitativos e demais documentos técnicos do empreendimento.

A existência de Projeto Básico e Projeto Executivo previamente elaborados pela Administração também afasta a necessidade de contratação autônoma para desenvolvimento desses projetos como condição antecedente à execução da obra, uma vez que tais documentos já integrarão a base técnica da futura contratação.

Eventuais contratações futuras relacionadas à **operação, manutenção, gestão, ocupação ou utilização do imóvel após a conclusão da obra**, caso venham a ser necessárias, não se apresentam, com base nos elementos atualmente disponíveis, como condição para a execução da restauração e, por essa razão, não são caracterizadas como contratações interdependentes para fins deste Estudo Técnico Preliminar.

Conclui-se, portanto, que a contratação pretendida possui **autonomia técnica, funcional e operacional**, não dependendo, à luz dos documentos atualmente analisados, da celebração prévia ou concomitante de outros contratos para a execução das intervenções previstas e para o alcance dos resultados pretendidos pela Administração.

16. DESCRIÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A execução das obras de restauração do **Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA, em Corumbá/MS**, poderá gerar impactos ambientais temporários e localizados, próprios das atividades de construção civil e das intervenções em edificação existente, especialmente durante as etapas de demolições, retiradas, movimentação de materiais, execução de instalações e demais serviços previstos para a obra.

Entre os principais impactos potenciais, destacam-se: **(a)** geração de resíduos sólidos decorrentes da execução dos serviços e das remoções previstas; **(b)** consumo de água e energia elétrica durante a execução contratual; **(c)** geração de ruídos provenientes da utilização de equipamentos e ferramentas; **(d)** produção de materiais recicláveis e resíduos que demandem destinação específica; e **(e)** interferências temporárias no entorno imediato do imóvel em razão da movimentação de trabalhadores, materiais, equipamentos e veículos necessários à obra.

Como medidas mitigadoras, deverão ser adotadas práticas de sustentabilidade ambiental durante toda a execução contratual, especialmente a **redução do desperdício de água e energia**, o treinamento dos empregados para uso racional desses recursos e a redução da geração de resíduos sólidos. A documentação técnica da contratação já prevê expressamente a adoção dessas medidas.

Os resíduos gerados deverão ser classificados, segregados e destinados de forma ambientalmente adequada, observadas as normas técnicas aplicáveis. Os materiais recicláveis deverão receber destinação compatível com sua natureza, inclusive mediante encaminhamento a associações ou cooperativas locais de catadores, quando aplicável.

Quanto aos resíduos sujeitos a logística ou destinação específica, deverão ser observadas as regras pertinentes ao descarte de pilhas e baterias usadas ou inservíveis, bem como as demais normas ambientais aplicáveis aos materiais empregados na execução da obra.

Para mitigação dos impactos decorrentes de ruídos, deverão ser utilizados equipamentos compatíveis com os padrões técnicos e ambientais aplicáveis, observando-se os requisitos previstos para equipamentos de limpeza e demais fontes de emissão sonora utilizadas durante a execução dos serviços.

Também deverão ser adotadas medidas destinadas à proteção dos trabalhadores e à redução dos riscos ocupacionais, com fornecimento e fiscalização do uso adequado de equipamentos de proteção individual – EPIs, sem prejuízo das demais medidas de segurança exigidas para a execução dos serviços.

A contratada deverá ainda adotar procedimentos de organização, limpeza, isolamento e controle das áreas de intervenção, de modo a reduzir os impactos decorrentes da movimentação de pessoas, materiais e equipamentos no entorno da obra e garantir condições adequadas de segurança durante a execução. A documentação da contratação prevê expressamente rotinas de mitigação de impactos urbanos, limpeza, controle visual e isolamento da área de intervenção.

A execução deverá observar as normas ambientais aplicáveis, as Normas Brasileiras – NBR pertinentes e as **Instruções de Serviço e demais diretrizes do IPHAN**, compatibilizando as práticas de sustentabilidade com as exigências próprias da preservação do patrimônio cultural.

Dessa forma, os impactos ambientais esperados possuem caráter predominantemente temporário e mitigável, devendo a execução da obra ser conduzida mediante adoção de boas práticas ambientais, gestão adequada dos resíduos, uso racional de recursos naturais, controle dos impactos no entorno e observância das normas técnicas e das diretrizes de preservação aplicáveis ao Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA.

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Com base nos estudos realizados, nas alternativas avaliadas e nos elementos técnicos que compõem o presente Estudo Técnico Preliminar, esta equipe de planejamento conclui que a contratação pretendida se mostra **viável, adequada, necessária e suficiente para o atendimento da necessidade administrativa identificada**, consistente na retomada e conclusão das intervenções necessárias à restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA, localizado em Corumbá/MS.

A solução proposta, consistente na **contratação de empresa especializada para execução da obra de restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA, sob o regime de empreitada por preço global**, apresenta viabilidade técnica, operacional e econômica, estando alinhada à finalidade institucional do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN de preservação e proteção do patrimônio cultural brasileiro.

A existência de **Projeto Básico e Projeto Executivo previamente elaborados pela Administração**, acompanhados dos respectivos memoriais, diagnósticos, levantamentos, especificações, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos

técnicos, permite a adequada caracterização da intervenção e fornece os elementos necessários para orientar a execução da obra.

A modelagem adotada, com execução integrada dos serviços em **lote único**, favorece a coordenação das diferentes disciplinas envolvidas, a preservação da unidade técnica da intervenção, a racionalização dos recursos públicos empregados e a redução dos riscos decorrentes da fragmentação da execução entre diferentes contratadas.

Os estudos desenvolvidos demonstraram que a solução selecionada apresenta condições adequadas para atendimento da necessidade administrativa, especialmente quanto à continuidade e conclusão das intervenções, à coordenação das etapas executivas, à definição das responsabilidades contratuais e ao adequado gerenciamento da obra.

Verificou-se, ainda, que o mercado dispõe de empresas especializadas com capacidade para execução de obras de restauração e conservação de edificações históricas, sendo possível estabelecer requisitos de qualificação técnica compatíveis com as particularidades do objeto, sem prejuízo da competitividade do certame.

A contratação permitirá, ainda, assegurar maior controle sobre o cumprimento do cronograma físico-financeiro e sobre a qualidade dos serviços executados, uma vez que as medições estarão vinculadas ao cumprimento das etapas e metas de resultado e à conformidade da execução com os projetos, especificações técnicas e demais documentos da contratação.

Dessa forma, conclui-se pela adequação e viabilidade da contratação, por se tratar de solução apta a promover a retomada e conclusão da restauração do Casarão do Instituto Luiz de Albuquerque – ILA, assegurando sua recuperação, conservação e adequada utilização, bem como a preservação de seus valores históricos, arquitetônicos e culturais, em consonância com os objetivos institucionais do IPHAN e com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

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.

gov.br
Documento assinado digitalmente
GUILHERME WILLIAM DUARTE ALVES
Data: 23/11/2026 18:32:22-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Guilherme William Duarte Alves

Equipe de apoio