



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE CULTURA

Tel.: (13)3308-7000 | www.guaruja.sp.gov.br | [@prefeitura.guaruja](https://www.instagram.com/prefeitura.guaruja)

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

REFERENTE ao Processo Administrativo nº 13742/2025

1. SOLUÇÃO DA NECESSIDADE / DESCRIÇÃO DO OBJETO

Contratação de EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE REFORMA PARA ADEQUAÇÃO DO TEATRO PROCÓPIO FERREIRA, JARDIM TEJEREBÁ, MUNICÍPIO DE GUARUJÁ.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA SOLUÇÃO

A necessidade da presente contratação decorre das condições estruturais e funcionais identificadas durante a visita consultiva realizada no dia 13 de janeiro de 2025, no Teatro Municipal Procópio Ferreira, com o objetivo de verificar o estado geral do edifício e suas dependências, bem como auxiliar na tomada de decisões para a reforma, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e a legislação vigente.

Foram constatadas diversas patologias que comprometem a segurança, a acessibilidade e o uso adequado do espaço, exigindo intervenções integradas e urgentes. Entre as principais manifestações estão infiltrações em áreas como a sala de orquestra, teto dos banheiros masculino e feminino da galeria, cabine de som, escadaria de entrada da plateia e rodapé da lona de projeção. Além disso, foram identificados problemas de umidade que provocam manchas nos espelhos dos banheiros, presença de mau cheiro oriundo de ralos, e a ausência de assentos em vasos sanitários do banheiro feminino, afetando a higiene e o conforto dos usuários.

O mobiliário do auditório apresenta desgaste significativo, com assentos e encostos soltos nas cadeiras, comprometendo a segurança e a experiência dos frequentadores. Também foi verificada a necessidade de reparos estruturais em pontos críticos, como trincas próximas a vãos de portas, recuperação de vigas e elementos estruturais nas áreas administrativas, copa e muro verde. O telhado apresenta infiltrações que requerem reparo, bem como o mecanismo de abertura da cortina principal do palco, que está inoperante e precisa ser recuperado. A instalação de mecanismos adicionais, como cortinas retráteis laterais no palco, é recomendada para melhorar a funcionalidade do espaço cênico.

Ainda foram observadas condições inadequadas relacionadas à acessibilidade, como a ausência de piso tátil em pontos estratégicos de acesso e a deterioração dos corrimãos devido à ferrugem, que necessitam substituição imediata para garantir o cumprimento das normas de acessibilidade.

Além dos reparos estruturais e funcionais, é imprescindível a manutenção e recuperação dos estofados dos sofás nos camarins, pintura das paredes internas, reparo dos elevadores, que encontram-se parados há mais de dois anos, e a renovação do laudo de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), atualmente vencido. Também foram identificadas falhas em



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE CULTURA

Tel.: (13)3308-7000 | www.guaruja.sp.gov.br | [@prefeitura.guaruja](https://www.instagram.com/prefeitura.guaruja)

equipamentos de ar condicionado na galeria, com pelo menos duas máquinas sem funcionamento.

Essas condições evidenciam a urgência e a complexidade da intervenção, que visa assegurar a segurança, a acessibilidade, a conservação do patrimônio cultural e a qualidade dos serviços prestados à população, reforçando o interesse público da contratação. A reforma também contribuirá para o fortalecimento da economia criativa local, ampliando o acesso à cultura e garantindo a adequação do teatro aos parâmetros técnicos e legais vigentes.io.

2.1 OBJETIVO ESTRATÉGICO

Promover a requalificação do Teatro Municipal Procópio Ferreira como espaço cultural de referência no município de Guarujá, por meio de uma intervenção abrangente que contemple a recuperação estrutural, modernização de instalações, adequação às normas de acessibilidade e segurança, e melhoria das condições de uso para artistas, público e equipe técnica. A iniciativa visa assegurar a preservação do patrimônio cultural, fortalecer a economia criativa local e ampliar o acesso da população às políticas públicas de cultura, em consonância com os princípios da gestão eficiente, sustentável e inclusiva.

2.2 MOTIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação se faz necessária diante do comprometimento estrutural, funcional e estético das instalações do Teatro Municipal Procópio Ferreira, conforme identificado em vistoria técnica realizada no local. As condições atuais da edificação apresentam riscos à segurança dos usuários, falhas nos sistemas de acessibilidade e infraestrutura, além de prejuízos à plena utilização do espaço para fins culturais e educativos.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Modalidade: Pregão Eletrônico

A modalidade Pregão Eletrônico é adequada por se tratar de serviço comum de engenharia, com especificações objetivas previstas no projeto básico. A forma eletrônica garante maior transparência, ampla concorrência e economicidade, além de atender ao princípio da eficiência. O procedimento é compatível com a complexidade do objeto e possibilita a seleção da proposta mais vantajosa. A escolha também observa as diretrizes de digitalização e modernização da Administração Pública.

As orientações do TCU corrobora a obrigatoriedade do pregão para contratação de serviços comuns de engenharia, enfatizando que sua adoção promove maior competitividade, transparência e economicidade, sendo preferencial a modalidade eletrônica:



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE CULTURA

Tel.: (13)3308-7000 | www.guaruja.sp.gov.br | [@prefeitura.guaruja](https://www.instagram.com/prefeitura.guaruja)

<https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/3-6-1-pregao-2/>

Além disso, artigos técnicos recentes, como o publicado no portal Migalhas (<https://www.migalhas.com.br/depeso/393216/nllc-pregao-obrigatorio-para-servicos-de-engenharia>).

Pregão é a modalidade de licitação adotada para a aquisição de bens e serviços comuns, conceituados pela Lei 14.133/2021 como "aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado"^[1].

É proibida, portanto, a utilização do pregão para contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, e de obras e serviços especiais de engenharia^[2].

Os serviços comuns de engenharia podem ser contratados por pregão^[3]. A Lei os define como "todo **serviço** de engenharia que tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens"^[4].

O pregoeiro conduzirá o certame e responderá individualmente pelos atos que praticar, salvo quando induzido a erro pela atuação da equipe de apoio^[5].

O pregão deverá ser realizado preferencialmente no formato eletrônico. A forma presencial será, portanto, exceção, a ser motivada, devendo, nesse caso, a sessão pública ser registrada em ata e gravada em áudio e vídeo^[6].

Poderão ser adotados os critérios de julgamento de menor preço ou de maior desconto, desde que alcancem o menor dispêndio para a Administração e atendam aos "parâmetros mínimos de qualidade definidos no edital de licitação"^[7]. Ou seja, a proposta a ser selecionada deve ser a de melhor preço, de modo a assegurar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública (objetivo do processo licitatório previsto no art. 11, inciso I, da Lei 14.133/2021).

Assim como na modalidade concorrência, a Lei prevê que o pregão siga rito procedimental comum, composto por fases definidas^[8], em que a apresentação e o julgamento das propostas antecedem a análise quanto à habilitação, podendo, no entanto, ocorrer a inversão das fases de julgamento de proposta e de habilitação, desde que prevista em edital e mediante ato motivado com explicitação dos benefícios decorrentes^[9].

No âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional do Poder Executivo, os procedimentos para o pregão, na égide da Lei 14.133/2021, foram regulados por meio da IN - Seges/ME 73/2022, que dispõe sobre a licitação pelo critério de julgamento por menor preço ou maior desconto.

Tipo de Licitação: Menor Preço Global

Adota-se o critério de menor preço global, por se tratar de obra composta por diversos serviços interdependentes, cuja execução exige planejamento integrado. A utilização do critério de menor preço unitário seria inadequada, pois fragmentaria a análise da proposta e poderia comprometer o equilíbrio técnico e financeiro do contrato. Em obras, os itens não são isolados, e sua execução depende de uma sequência lógica e coordenada, o que torna indispensável a avaliação do custo total para garantir a viabilidade e a efetividade da contratação.

Forma de Contratação: Contrato de Empreitada por Preço Global

A contratação será formalizada por meio de Contrato de Empreitada por Preço Global. Essa forma é a mais adequada para obras com escopo definido e orçamento previamente estimado, permitindo à Administração o pagamento de um valor fixo pela execução integral dos serviços, conforme as especificações do projeto básico. Essa escolha proporciona maior previsibilidade orçamentária e transfere ao contratado os riscos de eventuais variações nos custos, assegurando economicidade e eficiência na aplicação dos recursos públicos.

Modo de Disputa: Aberto

Adota-se o modo de disputa aberto por ser mais adequado à natureza do objeto e ao critério de julgamento por menor preço global. Esse modo favorece a competitividade em tempo real, possibilitando que os licitantes ofereçam lances sucessivos e decrescentes, o que tende a ampliar a disputa e gerar propostas mais vantajosas à Administração. Trata-se de procedimento



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE CULTURA

Tel.: (13)3308-7000 | www.guaruja.sp.gov.br | [@prefeitura.guaruja](https://www.instagram.com/prefeitura.guaruja)

transparente, dinâmico e compatível com contratações que envolvem padrões objetivos de avaliação.

Tipo: Serviço Comum de engenharia

Quanto à modalidade de licitação, esta contratação enquadra-se na definição de serviço comum de engenharia, conforme o art. 6º, inciso XLI, da Lei nº 14.133/2021, que caracteriza serviços cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no edital, por meio de especificações usuais de mercado. Essa classificação torna viável e recomendada a utilização do Pregão Eletrônico, modalidade que, além de prevista em lei, encontra amplo respaldo na jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU). Este posicionamento reforça a obrigatoriedade do pregão para contratação de bens e serviços comuns, incluindo engenharia, quando estes se enquadram nos critérios legais, em especial pela maior competitividade, transparência e economicidade que essa modalidade proporciona.

3.1 CONCLUSÃO:

Estas justificativas integram a **revisão do presente processo**, após apontamentos anteriores da assessoria jurídica. Destaca-se, contudo, que a **adoção da modalidade Pregão Eletrônico já havia sido definida na fase inicial do processo e não foi objeto de questionamento ou reprovação por parte do jurídico** à época, permanecendo, portanto, como escolha válida e juridicamente adequada.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Os preços constantes da planilha orçamentária foram elaborados com base em fontes oficiais de referência, como CDHU 197, SINAPI, SIURB EDIF e FDE, resultando em parâmetros compatíveis com os preços praticados no mercado. A data-base considerada é maio/2025, tomando como marco temporal a previsão de deflagração da fase externa da licitação, com a publicação do edital e seus anexos.

Embora a tabela utilizada tenha como referência valores publicados em fevereiro de 2025, trata-se de periódico com atualização mensal, como o próprio SINAPI. Dessa forma, é possível que, no momento da efetiva divulgação do edital, haja necessidade de atualização dos custos, a fim de evitar defasagem de preços que comprometa a adequação orçamentária da licitação.

Ressalta-se que o Termo de Referência será revisado pela Secretaria Municipal de Planejamento (SEPLAN), responsável pela elaboração da versão inicial, ocasião em que será feita a atualização dos valores da planilha, se necessária, com base nas tabelas vigentes e compatíveis com a nova data de publicação. Essa medida visa assegurar a aderência dos custos estimados à realidade do mercado no momento da contratação, em conformidade com os



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE CULTURA

Tel.: (13)3308-7000 | www.guaruja.sp.gov.br | [@prefeitura.guaruja](https://www.instagram.com/prefeitura.guaruja)

princípios da economicidade, eficiência e planejamento adequado.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta contempla um conjunto integrado de intervenções na edificação do Teatro Municipal Procópio Ferreira, com foco na recuperação estrutural, acessibilidade, funcionalidade e adequação às normas técnicas. As ações estão distribuídas por áreas e componentes da edificação, conforme descrito a seguir:

5.1. Fachada

5.1.1. Tratamento de todas as patologias visíveis (fissuras e trincas) no entorno do edifício;

5.1.2. Recuperação estrutural com limpeza e tratamento das armaduras corroídas;

5.1.3. Aplicação de novo emboço e reboco para vedação e proteção contra agentes agressivos;

5.1.4. Lavagem e pintura geral da fachada.

5.2. Telhado

5.2.1. Lavagem completa com máquina de alta pressão;

5.2.2. Inspeção técnica para identificação e reparo de vazamentos.

5.3. Rufos e Calhas

5.3.1. Substituição integral das calhas por novas em chapa galvanizada nº 25, corte de 100 cm.

5.4. Pisos

5.4.1. Instalação de piso tátil na entrada do teatro, nas escadas, interior da galeria e rampa de acessibilidade.

5.5. Acessibilidade

5.5.1. Remoção do corrimão duplo existente na rampa de acesso;

5.5.2. Instalação de corrimão duplo em inox, em todo o percurso e em ambos os lados.

5.6. Porta de Acesso ao Barrilete

5.6.1. Remoção da porta existente;

5.6.2. Instalação de nova porta em alumínio.

5.7. Banheiros (Galeria)

5.7.1. Instalação de assentos nos vasos sanitários masculinos e femininos;

5.7.2. Limpeza e desobstrução do ralo e da caixa de gordura no banheiro masculino;

5.7.3. Reparo de infiltrações nos tetos dos banheiros;

5.7.4. Remoção e substituição dos espelhos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE CULTURA

Tel.: (13)3308-7000 | www.guaruja.sp.gov.br | [@prefeitura.guaruja](https://www.instagram.com/prefeitura.guaruja)

5.8. Cabine de Som

5.8.1. Vistoria e reparo das infiltrações;

5.8.2. Construção de nova verga com uso de escoras metálicas;

5.8.3. Tratamento da ferragem e reforço estrutural no vão da porta.

5.9. Palco

5.9.1. Remoção da base de assoalho da rampa de acessibilidade;

5.9.2. Remoção do reboco deteriorado no rodapé da parede principal do palco;

5.9.3. Aplicação de impermeabilizante em todo o rodapé;

5.9.4. Novo emboço, reboco e pintura na cor preta;

5.9.5. Troca do mecanismo de abertura da cortina principal;

5.9.6. Instalação de cortinas retráteis nas paredes laterais do palco.

5.10. Setor Administrativo

5.10.1. Recuperação estrutural da verga da fachada de vidro;

5.10.2. Limpeza da área, remoção de concreto deteriorado;

5.10.3. Aplicação de inibidor de corrosão nas ferragens;

5.10.4. Aplicação de argamassa de alta resistência;

5.10.5. Novo chapisco, emboço, reboco e pintura geral.

5.11. Pintura Geral

5.11.1. Pintura em todas as dependências internas na cor branca.

5.12. Laudo AVCB

5.12.1. Vistoria técnica e emissão de laudo atestando o cumprimento das normas de segurança e acessibilidade previstas no Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico.

6 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QTD. (TOTAL)	VALOR TOTAL
1	Manutenção / Reforma Predial	1627 (similar)	Serviço	01	R\$ 123.548,02



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE CULTURA

Tel.: (13)3308-7000 | www.guaruja.sp.gov.br | [@prefeitura.guaruja](https://www.instagram.com/prefeitura.guaruja)

As estimativas de quantitativos referentes aos serviços e materiais necessários para a execução da obra estarão descritas no Memorial Descritivo, que compõe os anexos deste Termo de Referência.

Por se tratar de serviço de engenharia, a elaboração dessas estimativas é de responsabilidade da Secretaria Municipal de Planejamento, com base nas inspeções técnicas realizadas no local. As quantidades estarão organizadas em planilha orçamentária específica, utilizando composições de custos unitários oficiais e compatíveis com o mercado.

Ressalta-se que os dados poderão ser revisados e atualizados oportunamente, especialmente antes da publicação do edital, a fim de garantir a exatidão dos parâmetros técnicos e a adequada estimativa de custos, conforme os princípios da legalidade, planejamento e eficiência da contratação pública.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo estimado total da contratação é de R\$ 123.548,02 (cento e vinte e três mil, quinhentos e quarenta e oito reais e dois centavos), conforme os custos unitários estabelecidos na estimativa orçamentária.

Os valores foram apurados com base nas composições de preços constantes da planilha orçamentária integrante do memorial descritivo, em cota 6 deste processo, elaborada pela Secretaria Municipal de Planejamento, tomando como referência tabelas oficiais como SINAPI, CDHU, SIURB EDIF e FDE.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A contratação foi estruturada de forma global e indivisível, sem parcelamento, tendo em vista a natureza integrada dos serviços de engenharia necessários à reforma do Teatro Municipal Procópio Ferreira. Trata-se de um conjunto de intervenções que envolvem áreas estruturais, instalações, acessibilidade, acabamento e segurança, com forte interdependência técnica e cronológica entre as etapas.

O eventual fracionamento da obra poderia comprometer a compatibilidade dos serviços, gerar retrabalhos, aumentar custos e dificultar a gestão do contrato, contrariando os princípios da eficiência, economicidade e do planejamento adequado previstos na Lei nº 14.133/2021.

O parcelamento deve ser justificado sempre que viável e vantajoso. No presente caso, a solução técnica mais eficiente e segura é a contratação unificada, garantindo maior controle técnico e melhor resultado funcional para o equipamento público.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

A aquisição pretendida não mantém relação de interdependência com outras contratações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE CULTURA

Tel.: (13)3308-7000 | www.guaruja.sp.gov.br | [@prefeitura.guaruja](https://www.instagram.com/prefeitura.guaruja)

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O objeto está previsto no Plano de Contratações Anual de 2025.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação visa garantir a recuperação estrutural e funcional do Teatro Municipal Procópio Ferreira, promovendo a segurança, acessibilidade e conforto para usuários e trabalhadores. Espera-se a modernização do espaço, preservando seu valor cultural e histórico, além de assegurar a conformidade com normas técnicas e de segurança. O resultado final deve fortalecer a oferta cultural do município e fomentar a participação da comunidade.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Será realizada a revisão do Termo de Referência, do mapa de risco e do memorial descritivo, conforme as orientações e recomendações emitidas pela assessoria jurídica, visando garantir a conformidade legal, a clareza técnica e a adequação dos documentos para a correta formalização do processo licitatório. Essas revisões asseguram a mitigação de riscos e a segurança jurídica da contratação.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação está sujeita às disposições da Lei nº 12.305/2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, uma vez que a reforma do Teatro Municipal envolve geração de resíduos de construção civil e outros materiais potencialmente impactantes ao meio ambiente. Serão adotadas medidas específicas para o manejo adequado desses resíduos, incluindo segregação, armazenamento temporário seguro, transporte e destinação final ambientalmente correta, conforme normas ambientais vigentes. Tais ações visam mitigar impactos ambientais negativos e garantir a sustentabilidade da obra.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Declara-se que a presente contratação para a reforma do Teatro Municipal Procópio Ferreira é viável técnica, financeira e juridicamente, considerando a existência de projeto básico detalhado, disponibilidade orçamentária assegurada, e conformidade com a legislação vigente. A execução da obra atende ao interesse público, contribui para a preservação do patrimônio cultural e está alinhada às diretrizes estratégicas da Administração.

15. JUSTIFICATIVA DA VIABILIDADE

A contratação é viável, pois conta com projeto básico detalhado e orçamento compatível com os preços de mercado, garantindo segurança técnica e financeira. A disponibilidade



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE CULTURA

Tel.: (13)3308-7000 | www.guaruja.sp.gov.br | [@prefeitura.guaruja](https://www.instagram.com/prefeitura.guaruja)

orçamentária está assegurada, e o processo segue rigorosamente a legislação vigente. Além disso, a obra atende ao interesse público ao preservar um importante equipamento cultural, contribuindo para o desenvolvimento social e cultural do município.

16. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

José Mauricio Mota Neto

Telefone/ramal: 13 – 98111-0274

EMAIL: contratos.SESAU0@gmail.com