



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento

ANTEPROJETO

OBJETO: Restauração das esquadrias do Teatro Municipal de São João da Boa Vista

PROPRIETÁRIO: Município de São João da Boa Vista

LOCAL: Praça da Catedral nº 22, Centro

MUNICÍPIO: São João da Boa Vista – SP

maio de 2026



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento

Sumário

1. Objetivo.....	3
2. Demonstração e Justificativa do programa de necessidades.....	3
3. Condições de solidez, segurança e durabilidade.....	3
4. Prazo de entrega.....	4
5. Estética do projeto arquitetônico e traçado geométrico.....	4
6. Parâmetros de adequação ao interesse público, economia, facilidade na execução, impacto ambiental e acessibilidade.....	4
7. Concepção da obra ou Serviços de engenharia.....	5
8. Projetos anteriores, estudos preliminares que embasaram a proposta atual.....	5
9. Levantamento topográfico e cadastral.....	6
10. Pareceres de sondagem.....	6
11. Memorial descritivo dos elementos da edificação, componentes construtivos e materiais de construção. Padrões mínimos para a contratação.....	6
12. Orçamento sintético e cronograma físico-financeiro.....	8



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento

1. OBJETIVO

O objetivo desse anteprojeto é planejar e orientar a contratação de empresa especializada para execução de restauração das esquadrias do Teatro Municipal, de propriedade do município de São João da Boa Vista – SP.

2. DEMONSTRAÇÃO E JUSTIFICATIVA DO PROGRAMA DE NECESSIDADES

2.1 Demonstração e Justificativa do Programa de Necessidades: As esquadrias encontram-se deterioradas pela ação das intempéries e de xilófagos, bem como perdas de adornos como frisos e detalhes de acabamentos, acrescentando-se a isso a perda de função das partes móveis devido à oxidação das ferragens de articulação e fechamento.

Caso não seja executada essa reabilitação, corre-se o risco de que partes ou mesmo o todo de algumas esquadrias caiam com o tempo podendo ferir munícipes que transitem pelo local.

2.2 Avaliação de Demanda do Público-Alvo: O empreendimento atende a população residente e aos turistas, podendo sofrer riscos de que partes ou mesmo o todo de algumas esquadrias caiam com o tempo.

2.3 Motivação Técnico-Econômico-Social: **Técnica:** Recuperação da funcionalidade original das esquadrias pois houve perda de função das partes móveis devido à oxidação das ferragens de articulação e fechamento, e pode haver queda de partes soltas. **Econômica:** Mitigação de substituição total das esquadrias que onerariam em demasiado o município. **Social:** Garantia da segurança, proteção da vida, através redução de riscos de queda de partes móveis.

2.4 Visão Global dos Investimentos e Nível de Serviço Desejado: O investimento visa a transição de um cenário de insegurança pelo deterioramento para um cenário de operação e estética originais. Espera-se que a contratada devolva a estética e funcionalidade originais dos caixilhos em madeira.



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento

3. CONDIÇÕES DE SOLIDEZ, SEGURANÇA E DURABILIDADE

A obra deverá seguir recomendações das normas técnicas brasileiras (ABNT), normas regulamentares (NR), diretrizes de segurança do trabalho e boas práticas construtivas já consolidadas no mercado. Deverá também utilizar ferramentas e instalar equipamentos homologados pelo instituto nacional de metrologia, qualidade e tecnologia (INMETRO).

3.1 A solidez da estrutura

É garantida pelo rigor técnico dos materiais e técnicas previstos.

3.2 Condições de Segurança

A segurança é o pilar central do projeto, visando tanto a estabilidade da obra quanto a proteção da população, bem como a proteção dos trabalhadores através do uso de plataforma elevatória ao invés de andaimes.

3.3 Condições de Durabilidade

Busca-se garantir que as esquadrias cumpram sua função por longo prazo com eficiência

4. PRAZO DE ENTREGA

Prazo estimado de 12 meses.

5. ESTÉTICA DO PROJETO ARQUITETÔNICO E TRAÇADO GEOMÉTRICO

O projeto arquitetônico de restauro foi elaborado de forma a manter a estética original de um prédio histórico tombado pelo CONDEPHAAT, de forma a preservá-la o mais original possível dentro das limitações e materiais existentes na atualidade.

6. PARÂMETROS DE ADEQUAÇÃO AO INTERESSE PÚBLICO, ECONOMIA, FACILIDADE NA EXECUÇÃO, IMPACTO AMBIENTAL E ACESSIBILIDADE

O projeto de restauro das esquadrias do Teatro Municipal de São João da Boa Vista justifica-se pelo elevado interesse público em preservar a integridade física e estética de um dos principais marcos culturais da região. Atualmente, o desgaste natural e a ação do tempo



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento

comprometeram a funcionalidade de janelas e portas, o que prejudica o isolamento acústico e a preservação do mobiliário interno. A intervenção busca resgatar a originalidade do edifício, garantindo que o equipamento continue a servir à comunidade como um espaço seguro e vibrante para as artes.

A estratégia de execução prioriza a economia e a viabilidade técnica. Por se tratar de um restauro, o foco está na recuperação e tratamento das peças originais (madeira e ferragens) em vez da substituição total, o que reduz custos com novos insumos. A técnica de restauro proposta utiliza solventes de baixo impacto e métodos consolidados de marcenaria fina, itens que, embora exijam especialização, são amplamente dominados por empresas do setor de conservação patrimonial. Isso favorece a competitividade no certame, atraindo empresas que prezam pela técnica artesanal aliada à eficiência cronológica.

O interesse cultural dos munícipes é o motor central desta obra. O Teatro Municipal não é apenas um prédio, mas o coração da identidade sanjoanense e palco de memórias intergeracionais. Ao restaurar as esquadrias seguindo o rigor histórico, a prefeitura devolve à população o orgulho de seu patrimônio, fortalecendo o sentimento de pertencimento e garantindo que as futuras gerações tenham acesso a um exemplar arquitetônico preservado em sua totalidade, respeitando as características originais do projeto.

Quanto ao impacto ambiental, o projeto é sustentável por natureza ao promover a reabilitação de materiais existentes. A recuperação das esquadrias melhora o desempenho térmico e acústico do teatro, otimizando o uso de sistemas de climatização. Os impactos negativos são mínimos e restritos ao período de obra, como o descarte controlado de resíduos de lixamento e o odor de vernizes. Tais efeitos serão mitigados com o uso de produtos à base d'água sempre que tecnicamente possível e a correta vedação dos ambientes de trabalho para proteger o público e o entorno.

7. CONCEPÇÃO DA OBRA OU SERVIÇOS DE ENGENHARIA

A intervenção contempla o tratamento técnico de portas, janelas e caixilhos, envolvendo etapas de decapagem mecânica e química, substituição de partes podres ou infestadas por xilófagos (cupins), revisão completa do sistema de fechamento e vedação, além do lixamento e aplicação de



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento

acabamento protetor compatível com a época da construção. O objetivo é recuperar a funcionalidade mecânica e a estética original do monumento, garantindo a estanqueidade do edifício contra intempéries e a preservação do seu rico acervo interno.

8. PROJETOS ANTERIORES, ESTUDOS PRELIMINARES QUE EMBASARAM A PROPOSTA ATUAL

Restauração da Estação das Artes (antiga estação de trem mogiana) em São João da Boa Vista-SP, patrimônio histórico tombado que possui caixilhos em madeira.

Restauração das edificações da Cidade das Artes (antiga estação de trem mogiana), patrimônio histórico tombado que possui caixilhos em madeira.

Foram tomados como base as cartilhas do IPHAN que versam sobre restauro de patrimônio histórico, em especial no tratamento de xilófagos em caixilhos de madeira

9. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO E CADASTRAL

O levantamento topográfico é a medição, descrição e representação técnica das características (naturais e artificiais) de um terreno, definindo limites, áreas, relevo (curvas de nível) e ângulos, portanto não se aplica nessa proposta.

10. PARECERES DE SONDAGEM

O projeto proposto não contempla infraestruturas (fundações) pois não haverá construção de edificações nessa obra.

11. ENSAIOS LABORATORIAIS

Considerando que o escopo da obra é **serviço artesanal** não são necessários ensaios laboratoriais.

12. ACESSIBILIDADE

O Teatro Municipal possui setores acessíveis e outros que ainda não contemplam acessibilidade, porém a acessibilidade não é escopo desta obra por demandar estudos, projetos e licitação próprios.



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento

13. MEMORIAL DESCRITIVO DOS ELEMENTOS DA EDIFICAÇÃO, COMPONENTES CONSTRUTIVOS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO. PADRÕES MÍNIMOS PARA A CONTRATAÇÃO

O memorial descritivo de obra, sendo documento de extrema importância para o bom andamento da construção, principalmente quanto a qualidade de materiais e mão de obra a ser empregada, será apresentado em documento a parte além de ser anexado a esse anteprojeto.

A empresa vencedora do certame deverá apresentar os seguintes requisitos mínimos para a efetivação da contratação:

- Apresentar Registro junto ao CREA ou CAU do responsável técnico, engenheiro civil e/ou arquiteto e dos demais profissionais da empresa envolvidos diretamente na obra;
- Apresentar Registro junto ao CREA ou CAU da empresa;
- A empresa vencedora deve comprovar que possui, em seu quadro permanente, profissional de nível superior (engenheiro civil ou arquiteto), detentor de acervo técnico profissional por execução de obra (de pessoa jurídica de direito público ou privado) de mesmo objeto da presente obra e devidamente registrado no respectivo conselho de classe;
- Além dos pontos acima, o adjudicatário deverá apresentar declaração de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a execução da obra como requisito para celebração do contrato;
- A execução deverá ser realizada por empresa especializada, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente;
- A contratação para a execução da obra objeto deste anteprojeto não gera vínculo empregatício entre os funcionários da Contratada e a Administração Pública Municipal de São João da Boa Vista – São Paulo, vetando qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta, bem como os itens previstos no artigo 48 da Lei 14.133/21;
- A comprovação de **capacidade técnico-operacional** será feita mediante a apresentação de atestado(s) de desempenho anterior, fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove(m) a execução de atividades pertinentes e compatíveis em



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento

características, quantidades e prazos com o objeto da licitação. Para fins de comprovação da execução quantitativa, **observado o disposto no art. 67, § 2º da Lei nº 14.133/2021**, serão exigidos quantitativos mínimos de até **50% (cinquenta por cento)** das parcelas de maior relevância técnica e valor significativo, conforme definido nos seguintes itens:

COMPROVAÇÃO TÉCNICA			
Serviço	Unidade	Quantidade Planilha	Quantidade Comprovação
Restauração de janelas em madeira	Unid./m2	22 ou 149,10 m2	11 ou 74,55 m2
Restauração de portas em madeira	Unid./m2	8 ou 168,60 m2	4 ou 84,30m2



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento

ORÇAMENTO SINTÉTICO E CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

RECUPERAÇÃO DAS ESQUADRIAS DO THEATRO MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Assunto e local da obra
RESTAURO ESQUADRIAS DE MADEIRA

Data
6/5/2026

ITEM	DISCRIMINAÇÃO DE ATIVIDADES	TOTAL (R\$)	A Realizar em (X) Mes(es) () Bimestre(s) () Trimestre(s)											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	FACHADA FRONTAL: DONA GERTRUDES	77.462,96	14.084,18	14.084,18	14.084,18	14.084,18	21.126,26							
			P1 E J1	P1 E J1	P1 E J1	P1 E J1	P2 E J2							
2	FACHADA LATERAL: ANTONINA JUNQUEIRA	63.378,79						7.042,09	12.675,76	9.858,92	9.858,92	8.450,51	8.450,51	7.042,09
								4 37	2 P2	4 110	94	4 15 E 18	13 14 15 E 19	4 17
TOTAIS		140.841,75	14.084,18	14.084,18	14.084,18	14.084,18	21.126,26	7.042,09	12.675,76	9.858,92	9.858,92	8.450,51	8.450,51	7.042,09



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento

RECUPERAÇÃO DAS ESQUADRIAS DO THEATRO MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

PROCESSOS DE PAGAMENTO: CONVÊNIO R\$170.000,00

Assunto e local da obra

RESTAURO ESQUADRIAS DE MADEIRA

Data:

6/5/2026

Fonte:

CDHU FEV 26/ORSE FEV 26/
SUDECAP JAN 26

Discriminação dos serviços no orçamento						VALORES CONVENCIONADOS				
Item	Fonte	Código	Descrição	Unid		Quant	Preço Unitário	Preço Total	% Obra	
1			SERVIÇOS PRELIMINARES					58.464,23		
1.01	CDHU	02.08.040	Placa em lona com impressão digital e requadro em metalon	M2		24,00	443,92	13.260,07	9,41%	
1.02	ORSE	0053	Tapume em chapa compensada esp = 10mm (1 uso)	M2		50,00	90,44	5.628,08	4,00%	
1.04	SUDECAP	02.06.01	REMOÇÃO DE ESQUADRIA MADEIRA DE PORTA OU JANELA, INCLUSIVE MARCO E ALIZAR	M2		146,44	14,32	2.609,95	1,85%	
1.05	ORSE	04063	Restauro - Montagem de esquadria de madeira	M2		146,44	87,84	16.009,65	11,37%	
1.06	CDHU	04.14.020	Retirada de vidro ou espelho com raspagem da massa ou retirada de baguete	M2		28,22	16,56	581,65	0,41%	
1.07	CDHU	26.01.060	Vidro liso transparente de 5 mm	M2		0,86	177,95	190,25	0,14%	
1.08	CDHU	26.20.020	Recolocação de vidro inclusive emassamento ou recolocação de baguetes	M2		28,22	81,24	2.853,46	2,03%	
1.09	CDHU	02.06.030	Locação de plataforma elevatória articulada, com altura aproximada de 12,5m, capacidade de carga de 227 kg, elétrica	unxMes		1,00	13.925,05	17.331,12	12,31%	
2			SERVIÇO COMPLETO DE RESTAURO DE ESQUADRIAS					82.377,52		
2.01	ORSE	13559	Restauro - Recuperação de esquadria de madeira de obras históricas c/ aproveitamento de 75%. Rev 01_07/2024	M2		146,44	345,46	62.963,27	44,70%	
2.02	CDHU	33.12.011	Esmalte à base de água em madeira, inclusive preparo (dois lados)	M2		292,88	53,26	19.414,25	13,78%	
TOTAL			R\$ 140.841,75							

São João da Boa Vista, SP, 11 de maio de 2026.

Érico Mitsuo Cardoso Morita
Arquiteto e Urbanista – CAU A101466-8
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano
Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista