



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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

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



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

SUMÁRIO

1.	Área requisitante	3
2.	Designação da equipe de planejamento	3
3.	Diretrizes que nortearão o estudo técnico preliminar	3
4.	Descrição da necessidade	3
5.	Plano anual de contratação	4
6.	Descrição dos requisitos da contratação	4
6.1.1.1.	6.1. Atributos de Qualidade e Padrões Técnicos	4
6.2.	Legislações Aplicáveis e Autorizações Especializadas	5
6.3.	Requisitos de Habilitação (conforme Lei 14.133/21)	5
•	Justificativa Técnica: Exigência de Capacidade Técnico-Operacional	7
•	1. Da Imprescindibilidade Técnica	7
•	2. Dos Riscos à Administração e à População	7
•	3. Da Relevância Técnico-Operacional	8
•	4. Conclusão	8
7.	Estimativas das quantidades para contratação	8
8.	Levantamento de Mercado	8
9.	Estimativa do valor da contratação	10
10.	Descrição da solução como um todo	10
11.	Justificativa para parcelamento ou não da contratação	10
12.	Resultados pretendidos	10
13.	Providências a serem adotadas	10
14.	Contratações correlatas e/ou interdependentes	11
15.	Possíveis impactos ambientais e medidas mitigadoras	11
16.	Posicionamento conclusivo	12



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento

1. ÁREA REQUISITANTE

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano;

2. DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Érico Mitsuo Cardoso Morita -Arquiteto e Urbanista CAU - SP A101466-8

3. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO O ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

A contratação é regida pela Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos). A proposta está fundamentada nas publicações da associação brasileira de normas técnicas (ABNT) e normas regulamentadoras (NR) em vigência. Publicações que abordam padrão de qualidade de materiais e boas práticas na execução dos serviços e atividades relacionadas às áreas de engenharia e arquitetura.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

As **esquadrrias do Teatro Municipal de São João da Boa Vista** apresentam, atualmente, um estado de conservação que compromete não apenas a estética arquitetônica deste patrimônio histórico, mas também a eficiência e a segurança das instalações. O desgaste natural, somado à ação do tempo e às intempéries, resultou em falhas de vedação, oxidação/degradação dos materiais e comprometimento da funcionalidade de abertura e fechamento.

A benfeitoria proposta — de caráter restaurativo e preservacionista — beneficiará diretamente a classe artística, os frequentadores do espaço e os munícipes como um todo, garantindo a salvaguarda do patrimônio público e a continuidade das atividades culturais no município em condições adequadas.

A escolha da contratação de empresa especializada por meio de licitação, em detrimento à execução direta, justifica-se pelo fato de o município não dispor de mão de obra técnica qualificada em restauração de elementos históricos e, principalmente, dos equipamentos específicos necessários para intervenções em altura e tratamentos minuciosos de marcenaria/serralheria artística.



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

5. PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO

Diferentemente do cenário de plena vigência do Plano de Contratação Anual (PCA), informamos que, atualmente, a Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista não possui o PCA em vigor. No entanto, já existe uma comissão formalmente instituída para a elaboração do regulamento municipal necessário e posterior confecção do referido plano.

Dessa forma, a presente contratação fundamenta-se nos seguintes instrumentos:

Lei Orçamentária Anual (LOA): O recurso para a execução desta obra está devidamente previsto na LOA, classificando-a como uma intervenção de infraestrutura estratégica.

Emenda Parlamentar: A viabilidade financeira deste projeto é garantida pelos recursos da Emenda Parlamentar Impositiva nº 2020.058.17915, destinados especificamente ao reparo e recuperação das esquadrias do Teatro Municipal de São João da Boa Vista. O aporte estadual de R\$ 170.000,00 somado à contrapartida municipal (se necessária), fundamenta a execução das obras de restauro deste patrimônio histórico.

6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para garantir a plena execução do objeto e a segurança da infraestrutura, a contratação deverá observar os seguintes parâmetros:

6.1.1.1. 6.1. Atributos de Qualidade e Padrões Técnicos

A solução deve assegurar durabilidade e eficiência operacional, atendendo aos seguintes atributos:

- **Resiliência Estrutural:** A barragem e o vertedouro devem ser projetados e executados para suportar eventos climáticos extremos e ondas de cheia previstas no Plano de Macrodrenagem.
- **Conformidade Normativa:** As principais normas da ABNT aplicáveis ao restauro e manutenção de esquadrias de madeira são:
 - **ABNT NBR 10821 (Partes 1 a 7):** Trata de esquadrias externas para edificações, incluindo terminologia, requisitos de desempenho, funcionalidade (permeabilidade ao ar, estanqueidade à água) e métodos de ensaio.
 - **ABNT NBR 15930 (Portas de Madeira):** Especifica requisitos de desempenho, durabilidade e qualidade para portas de madeira.



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento

- **ABNT NBR 15575-4:** Estabelece requisitos de segurança, habitabilidade e sustentabilidade para esquadrias em edificações residenciais.
- **ABNT NBR 7190:** Projeto de estruturas de madeira, essencial para avaliar a resistência e integridade estrutural em restauros.
- **NBR 16864 e NBR 7203:** Normas que definem a qualidade da madeira serrada e beneficiada.
- **Sustentabilidade e Gestão Ambiental:** Adoção de padrões da NBR ISO 14001, garantindo sustentabilidade na gestão de resíduos.
- **Precisão Técnica:** a execução deve seguir rigorosamente o memorial descritivo.

6.2. Legislações Aplicáveis e Autorizações Especializadas

- **Regime Jurídico:** A contratação é regida integralmente pela Lei nº 14.133/2021
- **Autorizações Específicas:** foi aprovada a intervenção no bem histórico pelo CONDEPHAAT
- **Conselhos de Classe:** Exigência de registro ativo da empresa e de seus responsáveis técnicos no CREA.

6.3. Requisitos de Habilitação (conforme Lei 14.133/21)

A licitante deverá comprovar sua aptidão por meio dos seguintes pilares de habilitação:

- **Habilitação Jurídica:** Comprovação da existência jurídica e regularidade do estatuto ou contrato social, demonstrando que o objeto social da empresa é compatível com a engenharia civil ou arquitetura.
- **Habilitação Técnica:** Em estrita observância ao Art. 67 da Lei nº 14.133/2021, a habilitação técnica subdivide-se em: **(I) Capacidade Técnico-Profissional**, Exigência de profissionais pertencentes ao quadro permanente da licitante, detentores de Certidões de Acervo Técnico (CAT) emitidas pelo conselho profissional competente, que comprovem a responsabilidade técnica por execução de restauro de esquadrias de madeira **(II) Capacidade Técnico-Operacional**, Comprovação, mediante atestados fornecidos por pessoas jurídicas de direito



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento

público ou privado, a capacidade da empresa em realizar a obra, admitindo-se a exigência de quantitativos mínimos de até 50% das parcelas de maior relevância e valor significativo do objeto. **(III) Requisitos Específicos**, Comprovação de registro ou inscrição na entidade profissional competente (CREA ou CAU). **Visita Técnica:** Nos termos do Art. 63, § 2º da Lei nº 14.133/2021, a visita técnica será exigida apenas quando imprescindível para o cumprimento das obrigações. Sendo facultativa, o licitante poderá substituí-la por declaração formal assinada por responsável técnico, atestando o pleno conhecimento das condições locais, da natureza e do escopo dos serviços, assumindo total responsabilidade por eventuais ocorrências decorrentes da omissão dessa vistoria.

- **Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista:** Regularidade perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal, bem como prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho (CNDT) e regularidade com o FGTS.
- **Habilitação Econômico-Financeira:** Demonstração de capacidade financeira compatível com o vulto da obra, mediante patrimônio líquido mínimo equivalente a até 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação e índice de liquidez mínimo de 1,0 para apurar o Quociente de Liquidez Geral (QLG) e Quociente de Liquidez Corrente (QLC) que assegurem a execução do cronograma, pois, conforme Acórdão nº 247/2003 do TCU e voto do Conselheiro Dr. Robson Marinho no bojo do processo TC-001365/010/08 do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, os índices mínimos variáveis entre 1,0 e 1,5, são corriqueiramente utilizados por aquela Corte de Contas com o fim de apurar a boa saúde financeira da empresa a ser contratada, sem que haja excesso de rigorismo ou cerceamento ilegal de participação de licitantes.
- **Capacidade Técnica (Parcelas de Relevância):** A empresa deve comprovar experiência em itens críticos como:

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 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:



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

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

Os itens exigidos possuem sua relevância justificada uma vez que tenham valor individual igual ou superior a 4% (quatro por cento) do valor total estimado da contratação, sendo que sua correta execução é imprescindível para a estética e segurança dos usuários (iluminação e pavimentação).

- **Justificativa Técnica: Exigência de Capacidade Técnico-Operacional**

Objeto: Restauração das Esquadrias do Teatro Municipal de São João da Boa Vista – SP. **Item:** Restauração e conservação de esquadrias de madeira/ferro de interesse histórico.

- **1. Da Imprescindibilidade Técnica**

A restauração de esquadrias em um edifício tombado ou de relevante interesse histórico, como o Teatro Municipal, difere drasticamente da marcenaria ou serralheria civil comum. O serviço exige o emprego de técnicas de **intervenção conservativa**, que incluem a remoção química ou mecânica controlada de camadas pictóricas (decapagem), tratamento de xilófagos (cupins e fungos), consolidação de fibras e a recomposição de faltantes por meio de enxertos com madeiras de mesma densidade e idade. A manutenção da autenticidade do bem exige um rigor técnico que apenas profissionais com formação específica em restauro podem garantir.

- **2. Dos Riscos à Administração e à População**

A execução por empresa sem expertise comprovada em patrimônio histórico eleva exponencialmente os riscos de:

- **Danos Irreversíveis ao Patrimônio:** O uso de ferramentas inadequadas ou lixamento excessivo pode descaracterizar molduras, entalhes e perfis originais, resultando em perda definitiva da memória histórica da edificação.



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento

- **Incompatibilidade de Materiais:** A aplicação de vernizes, tintas ou seladoras inadequadas (não reversíveis ou que impedem a "respiração" da madeira) pode acelerar a degradação interna do material, gerando estufamentos e apodrecimento precoce.
- **Insegurança Estrutural e Funcional:** Esquadrias de grande porte, comuns em teatros, possuem sistemas de ferragens e contrapesos complexos. Uma montagem imprecisa compromete a estanqueidade (entrada de água de chuva) e o isolamento acústico, essencial para as atividades do recinto.
- **3. Da Relevância Técnico-Operacional**

Mesmo que o item de restauração das esquadrias represente percentual financeiro reduzido em relação ao valor global da reforma, sua **relevância técnica e qualitativa** é absoluta. Conforme a doutrina e a jurisprudência (ex: **Acórdão 1.214/2013-TCU-Plenário**), a Administração pode exigir atestados para itens que, embora de baixo valor, possuam alta complexidade e sejam críticos para o resultado final. No caso de um Teatro Municipal, a integridade estética e funcional das aberturas é o que define a preservação do monumento e a segurança dos usuários.

- **4. Conclusão**

Pelo exposto, mantém-se a exigência de comprovação de aptidão técnica (Atestado de Capacidade Técnica) para o serviço de restauro de esquadrias. Tal medida visa garantir que a contratada possua o *know-how* especializado e o domínio das normas de preservação vigentes (IPHAN/CON-DEPHAAT), assegurando uma entrega que respeite a história de São João da Boa Vista e a durabilidade do bem público.

7. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO

O quantitativo de materiais está na planilha de orçamento anexo, parte integrante desse documento.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em atendimento ao art. 18, §1º, V, da Lei nº 14.133/2021, o levantamento de mercado foi realizado com o objetivo de identificar as alternativas técnicas disponíveis, as práticas adotadas em obras de restauro de bens históricos, bem como parâmetros de desempenho, inovação e custos de referência aplicáveis ao objeto.

Foram analisadas, em termos conceituais, as seguintes alternativas de solução para a Restauração das esquadrias do Teatro Municipal de São João da Boa Vista: (i) substituição total das esquadrias por novas esquadrias em madeira; (ii) somente pintura das esquadrias; (iii) substituição de todas esquadrias por esquadrias em alumínio. A partir dessa análise, concluiu-se que apenas a alternativa de Restauração das esquadrias atende às necessidades da população e viabilidade de execução da emenda parlamentar disponível, razão pela qual se apresenta como a solução



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento

tecnicamente adequada.

Considerando ainda as soluções correntemente empregadas em empreendimentos similares, encontradas em sites governamentais licitações semelhantes como: Prestação de serviços de engenharia para restauro de esquadrias de madeira do Palacete Ferraro, localizado na Avenida Joana Angélica, nº1.839, Nazaré, Salvador, Bahia; Contratação de obra de engenharia para a Restauração das Esquadrias de Madeira de Prédio de Valor Histórico do Centro Cultural do Ministério da Saúde - CCMS-RJ; CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DA OBRA DE PINTURA GERAL E RESTAURO DAS ESQUADRIAS DE MADEIRA/FERRO DOS PRÉDIO DA CASA DA CULTURA “LUIZ ANTONIO MARTINEZ CORRÊA” E DO TEATRO “WALLACE LEAL VALENTIN RODRIGUES”, podemos constatar que a delimitação de parcelas de maior relevância e o estabelecimento de requisitos mínimos, em conformidade com o art. 67 da Lei nº 14.133/2021 permitem a concretização da contratação de forma a contratar a melhor solução, sem restringir o mercado, visto que a existência de contratação por aqueles órgãos validam a existência de empresas capazes de realizar o objeto, conforme links abaixo:

<https://www.mpba.mp.br/contratacao/77057;>

<https://www.comprasnet.gov.br/aceso.asp?url=/edital-250110-3-90427-2025;>

<https://araraquara.sp.gov.br/licitacoes/licitacoes-e-contratos/portal-da-transparencia-cultura;>

Importa registrar que o levantamento de mercado aqui descrito não se confunde com a pesquisa de preços destinada à estimativa do valor da contratação, a qual será oportunamente detalhada em tópico próprio, nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e das orientações do Tribunal de Contas, que recomendam a utilização de múltiplas fontes (contratações pretéritas, bancos de dados oficiais como SINAPI/CDHU/ORSE/PINI, painéis de preços e propostas de fornecedores) para mitigar riscos de sobrepreço ou preços inexequíveis. No âmbito deste ETP, a estimativa preliminar do valor da obra foi estruturada com base em referências oficiais (SINAPI/CDHU/ORSE/PINI) e em parâmetros obtidos em empreendimentos análogos, servindo exclusivamente como subsídio ao planejamento, sujeita à posterior reavaliação na fase de detalhamento do orçamento.

Também foram observados, na definição da solução e na parametrização do objeto, os condicionantes específicos da Emenda Parlamentar Impositiva nº 2020.058.17915 e respectivo termo de convênio, de forma a assegurar que a alternativa escolhida seja compatível com os prazos e requisitos da respectiva emenda. As informações colhidas junto ao mercado, aliadas às obrigações do convênio, confirmam que a solução selecionada representa a opção mais adequada sob os aspectos técnico, econômico e de segurança jurídica, atendendo ao interesse público com o melhor



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

custo-benefício.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de valor para a contratação dos serviços propostos é de R\$ 140.841,75.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução apresentada no projeto visa restaurar as esquadrias de madeira das fachadas das ruas lateral e frontal (1ª fase), de forma a manter forma, função e estética do patrimônio histórico e segurança dos munícipes.

11. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Os serviços pretendidos são de baixa complexidade e a obra é de pequeno porte. Não serão necessários equipamento de alta tecnologia ou máquinas de grande porte portanto, o parcelamento ou divisão da licitação em lotes não trará nenhum benefício à concorrência e consequentemente ao resultado final pretendido, sendo mais vantajosa a execução na integralidade e padronização dos resultados finais.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

O resultado pretendido é a conservação e reabilitação das esquadrias de um prédio histórico, tombado pelo CONDEPHAAT e inestimável valor para a população, esquadrias essas que se abandonadas poderão se deteriorar até que seja inviável sua restauração e se faça necessária sua troca completa.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências preliminares são resumidas a seguir:

- a) Aviso prévio ao departamento de trânsito sobre a realização dos serviços pretendidos pois, caso seja necessário, atuar na sinalização viária do entorno;
- b) Comunicar o departamento de cultura para que fiquem cientes do restauro, podendo assim planejar os serviços e orçamentos necessários para futura manutenção das esquadrias.



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não será necessária a contratação correlata ou interdependente para esse empreendimento.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

- **a) Alteração da Paisagem e Dinâmica Urbana**

A instalação do canteiro de obras e dos andaimes nas fachadas do Teatro Municipal alterará temporariamente a estética do edifício histórico. A presença de tapumes, ferramentas e materiais de restauro gera impacto visual e pode restringir o livre fluxo de pedestres nas calçadas circundantes. Devido à natureza central do edifício, a movimentação de operários pode causar o afugentamento temporário da avifauna (pombos e andorinhas) que utiliza as cornijas e vãos como abrigo.

Ações Mitigadoras:

- **Proteção do Patrimônio Público:** As áreas de circulação e calçadas serão protegidas para evitar danos ao pavimento original durante a montagem de andaimes e transporte de peças pesadas.
- **Organização do Canteiro:** Manutenção de um canteiro limpo e organizado, com sinalização adequada para garantir a segurança dos transeuntes e minimizar a poluição visual no centro histórico.
- **Gestão de Espaço:** Ocupação estritamente necessária das calçadas, garantindo corredores de passagem seguros e acessíveis, evitando a obstrução total das vias públicas.
- **b) Emissão de Ruídos e Poluição Sonora**

As atividades de lixamento, remoção de ferragens e o trânsito de veículos para transporte das esquadrias gerarão ruídos passíveis de causar interferência no comércio e nas residências do entorno.

Ações Mitigadoras:



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento

- **Manutenção de Equipamentos:** Uso de ferramentas elétricas em bom estado e manutenção periódica de veículos para reduzir a emissão de ruídos excessivos.
 - **Restrição de Horário:** As atividades ocorrerão estritamente em horário comercial, **sendo proibido qualquer trabalho ruidoso no turno da noite**, respeitando o silêncio da vizinhança.
-

- **2. Gestão de Resíduos e Produtos Químicos (Restauro)**
- **c) Geração de Resíduos e Uso de Solventes**

O processo de restauro de esquadrias de madeira ou metal envolve a remoção de camadas de vernizes e tintas antigas (muitas vezes tóxicas), além do uso de solventes e produtos para tratamento da madeira. O descarte inadequado desses materiais pode contaminar a rede pluvial urbana.

Ações Mitigadoras:

- **Coleta Seletiva de Resíduos de Obra:** Madeiras deterioradas e restos de serragem serão acondicionados em caçambas específicas e destinados a aterros de resíduos da construção civil (RCC).
- **Controle de Produtos Químicos:** Solventes, removedores e latas de verniz serão armazenados em local seguro e estanque. O descarte de embalagens vazias seguirá as normas de logística reversa ou descarte de resíduos perigosos (Classe I), nunca sendo lançados na rede de esgoto ou bueiros.
- **Proteção do Solo Urbano:** Uso de lonas ou forrações sob as áreas de lixamento e pintura para evitar que resíduos químicos ou poeira de tinta caiam diretamente sobre o pavimento histórico da calçada.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Esse documento apresenta um resumo das atividades pretendidas, visando esclarecer dúvidas e antever ações necessárias ao bom andamento dos serviços de engenharia ora propostos.



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento

Com base nessas informações preliminares, ponderando os custos e benefícios, conclui-se que o empreendimento valorizará a região e trará ótimos aspectos relacionados a bem-estar social e econômico.

São João da Boa Vista, SP, 06 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