

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Execução de obra de restauro de 34 imóveis integrantes do conjunto arquitetônico cultural e histórico de Paranapiacaba.

Considerando o Termo de Compromisso TRANSFEREGOV.BR nº 963074 com a finalidade de execução da obra de Restauro dos imóveis da Vila de Paranapiacaba.

Considerando que os imóveis envolvidos são de propriedade do município e constituem edificações históricas tombadas pelos órgãos de tutela do patrimônio cultural: IPHAN (federal), CONDEPHAAT (estadual) e COMDEPHAAPASA (municipal). Nessa condição, a municipalidade possui a obrigação legal de preservar e conservar tais bens, conforme dispõe a Lei Municipal nº 9.018/2007, que estabelece normas de proteção ao patrimônio histórico de Santo André e a Portaria Iphan 420/2010, que aprovou previamente as intervenções a serem realizadas.

Considerando que a preservação do conjunto arquitetônico encontra fundamento na competência comum prevista no art. 23, III e IV, da Constituição Federal, que impõe ao Município o dever de proteger bens de valor histórico, artístico e cultural, evitando sua evasão, destruição ou descaracterização e que a obrigatoriedade se reforça pelo dever constitucional da Administração Pública de resguardar o patrimônio público (art. 37, caput, da CF/88) e pelo princípio do desenvolvimento nacional sustentável, previsto no art. 3º, II, da Lei nº 14.133/2021.

A urgente execução de obras de restauro e conservação de 34 imóveis se idealiza pela degradação estrutural e funcional, sendo constatada em vistorias técnicas e documentos instrutórios do processo. Tratando-se de bens tombados, não podem ser demolidos, substituídos ou descaracterizados, devendo obrigatoriamente ser restaurados conforme as técnicas e diretrizes definidas pelos órgãos de tutela.

Diante desse cenário, a realização das obras de restauro é medida necessária e de evidente interesse público, garantindo-se a preservação da memória histórica, a valorização cultural do território, a manutenção das condições de segurança e integridade das edificações além do cumprimento das obrigações legais e constitucionais que recaem sobre o Município.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (PCA)

A contratação está alinhada ao Plano de Contratações Anual (PCA) 2025 do Município de Santo André, publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), Serviço de

obras e instalações - Obra de Restauração dos Imóveis da Vila de Paranapiacaba, em Santo André/SP sob código nº 127141.

A ação encontra-se alinhada ao plano de metas PDM nº 43 onde se espera com a ação de restauro de 34 imóveis, aumentar o fluxo turístico em 20%.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços serão pagos de acordo com as quantidades executadas, levantadas em suas respectivas unidades de medida.

Os quantitativos de cada serviço foram previstos no levantamento de quantidades baseado em projetos executivos, bem como levantamento "in-loco" dos serviços necessários para execução da obra de restauro, além das necessidades de uso dos imóveis que compõem o conjunto arquitetônico da Vila de Paranapiacaba, podendo sua ocupação ser para fins residenciais, comerciais ou institucionais. Os preços foram estimados utilizando-se sistemas de referencia de preço, SINAPI – 12/2025 e ORSE – 11/2025 em conformidade ao Decreto nº 7983, de 08 de abril de 2013.

3.1. Requisitos de implementação:

A contratação de empresa especializada em serviços de engenharia civil, com fornecimento de material e mão de obra especializada, será executada em 34 imóveis tombados pelos órgãos de tutela do patrimônio cultural: IPHAN (federal), CONDEPHAAT (estadual) e COMDEPHAAPASA (municipal), bens públicos de estimado valor histórico.

O serviço de engenharia contratado deverá ser:

- De natureza não continuada;
- Sem dedicação exclusiva de mão-de-obra;
- Sob a forma de execução indireta;
- Em regime de empreitada por preço global;
- Com Critério de julgamento técnica e preço.

Considerando a alta complexidade técnica envolvida no restauro de 34 imóveis centenários tombados (IPHAN, CONDEPHAAT e COMDEPHAAPASA), a natureza dos serviços é classificada como serviço técnico especializado de engenharia. Portanto, o critério de julgamento adotado será o de Técnica e Preço (Art. 36 da Lei nº 14.133/2021), com ponderação de 70% para a proposta técnica e 30% para a proposta de preço. Esta escolha justifica-se pela necessidade de garantir que a empresa executora possua expertise comprovada em técnicas de restauro histórico, evitando riscos de danos irreversíveis ao patrimônio público que uma escolha baseada puramente no menor preço poderia acarretar.

3.2. Prazos:

A execução dos serviços iniciará em até 10 (dez) dias da assinatura da ordem de serviço. O prazo para execução da obra é 24 (vinte e quatro) meses, de acordo com o cronograma físico financeiro, contados a partir da emissão da ordem de serviço.

O prazo de execução poderá ser prorrogado, desde que justificado, pelo prazo necessário à conclusão do objeto. Observadas as hipóteses previstas na Lei nº 14.133, de 2021.

3.3. Requisitos técnicos obrigatórios:

3.3.1. Registro da empresa no (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e/ou no CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), conforme as áreas de atuação previstas no Termo de Referência, em plena validade;

3.3.2. Comprovação da capacitação técnico profissional, mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico – CAT, expedida pelo CREA ou CAU da região pertinente, nos termos da legislação aplicável, em nome do(s) responsável(is) técnico(s) e/ou membros da equipe técnica que participarão da obra, que demonstre a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou o Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, relativo à atribuição profissional em conservação e restauro do patrimônio histórico.

3.3.3. Atestado de capacidade técnica, emitidos em nome da empresa licitante, comprovando experiência em restauro de bens tombados; comprovando a aptidão para execução de obra de restauro de imóveis de com estrutura, paredes, piso, forro, cobertura e caixilhos em madeira, obras civis, instalações elétricas, hidráulicas em edificações tombadas como Patrimônio Histórico Arquitetônico, para preservação de bens de interesse histórico-cultural, comprovando-se no mínimo a execução de 879,17 m², 50% da área total de intervenção 1.758,34m²;

3.3.4. Equipe técnica mínima: arquiteto, engenheiro civil, mestre de obras e técnico de segurança.

3.4. Sustentabilidade e Meio Ambiente

Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, deverão ser atendidos os seguintes requisitos de sustentabilidade ambiental, social e econômica, com base no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis (2024), na Lei nº 14.133/2021, na Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos), na legislação ambiental vigente e no Decreto Municipal nº 18.243/2024, especialmente considerando que se trata de obra de restauro em imóveis históricos tombados localizados na Vila de Paranapiacaba.

3.4.1. Diretrizes gerais de sustentabilidade

3.4.1.1. A Contratada deverá observar, no que couber, os critérios de

sustentabilidade ambiental previstos na Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 01, de 19/01/2010, bem como as diretrizes estabelecidas no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis (2024) para obras e serviços de engenharia, adotando medidas de mitigação de impactos ambientais e racionalização do uso de recursos naturais durante toda a execução.

3.4.1.2. A execução deverá atender aos princípios do desenvolvimento nacional sustentável, conforme disposto no art. 3º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, e deverá compatibilizar a intervenção com a preservação do patrimônio histórico e cultural, observando as diretrizes e exigências dos órgãos de tutela (IPHAN, CONDEPHAAT e COMDEPHAAPASA).

3.4.2. Uso racional de recursos naturais (água e energia)

3.4.2.1. A Contratada deverá adotar medidas para redução do consumo de água e energia elétrica no canteiro de obras, priorizando:

- Equipamentos e ferramentas com melhor eficiência energética;
- Controle e monitoramento de consumo de água;
- Medidas de redução de desperdício em atividades de limpeza, preparo de argamassas e pintura.

3.4.2.2. Sempre que tecnicamente possível, deverão ser adotadas práticas de reaproveitamento de água para atividades não potáveis (limpeza de ferramentas e canteiro), desde que compatíveis com as exigências técnicas da obra.

3.4.3. Materiais sustentáveis e compatíveis com o patrimônio tombado

3.4.3.1. Os materiais empregados na obra deverão observar simultaneamente:

- Compatibilidade técnica com o patrimônio histórico tombado;
- Qualidade e durabilidade;
- Menor impacto ambiental possível.

3.4.3.2. Sempre que possível, deverão ser priorizados materiais:

- Recicláveis ou reutilizáveis;
- De menor emissão de Compostos Orgânicos Voláteis (VOC), como tintas, vernizes e selantes;
- De fornecedores que comprovem boas práticas ambientais.

3.4.3.3. É vedada a utilização de materiais e componentes contendo amianto, nos termos da Portaria MMA nº 43/2009, sem prejuízo de outras proibições legais aplicáveis.

3.4.4. Procedência legal de madeira e insumos naturais

3.4.4.1. Considerando que o objeto envolve intervenções em estruturas e elementos em madeira, a Contratada deverá utilizar exclusivamente madeira com origem legal comprovada, quando aplicável, apresentando documentação pertinente, incluindo notas fiscais e registros de procedência.

3.4.4.2. Sempre que tecnicamente viável e seguindo as diretrizes dos órgãos de preservação, deverá ser priorizado o reaproveitamento e restauro de madeira original retirada durante o desmonte controlado, preservando-se o máximo possível da materialidade histórica.

3.4.5. Salvaguarda e reaproveitamento de elementos históricos

3.4.5.1. A Contratada deverá realizar, quando aplicável, desmontagem controlada e salvaguarda de elementos construtivos históricos, tais como:

- Esquadrias;
- Peças estruturais de madeira;
- Forros e revestimentos originais;
- Ornamentos e elementos arquitetônicos.

3.4.5.2. Todos os elementos reaproveitáveis deverão ser catalogados, acondicionados e armazenados adequadamente, evitando danos, perda ou descaracterização, com registro fotográfico e relatório técnico, para posterior reintegração ao imóvel restaurado, conforme orientações do IPHAN e demais órgãos competentes.

3.4.6. Gestão de resíduos, logística reversa e destinação ambientalmente adequada.

3.4.6.1. A Contratada deverá providenciar, às suas expensas, a separação, acondicionamento, transporte e destinação ambientalmente adequada de todos os resíduos sólidos, líquidos e gasosos resultantes da execução da obra, observando rigorosamente a legislação ambiental vigente.

3.4.6.2. Será obrigatória a apresentação e execução do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e demais normas aplicáveis, devendo a Contratada apresentar comprovantes de destinação final.

3.4.6.3. A Contratada deverá cumprir integralmente a Lei nº 12.305/2010 (PNRS), implementando práticas de logística reversa, sempre que aplicável, especialmente para:

- Embalagens e recipientes de tintas, solventes, impermeabilizantes e produtos químicos;
 - Lâmpadas, reatores e materiais elétricos;
- 2

- Equipamentos e componentes substituídos;
- Resíduos metálicos, plásticos e madeira descartada.

3.4.6.4. A destinação deverá ser comprovada por meio de documentos idôneos, tais como:

- Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR);
- Certificados de destinação final;
- Comprovantes de recebimento emitidos por empresas licenciadas;
- Notas fiscais pertinentes.

3.4.7. Controle de poluição, ruído e poeira

3.4.7.1. A Contratada deverá adotar medidas para mitigação de impactos ambientais no canteiro de obras, incluindo:

- Controle de poeira e particulados;
- Controle de ruídos e vibrações;
- Organização do canteiro e proteção do solo;
- Prevenção de derramamento de combustíveis, óleos e produtos químicos.

3.4.7.2. Considerando o caráter turístico e residencial da Vila de Paranaipacaba, deverá ser mantido controle rigoroso de ruídos e circulação de materiais, minimizando transtornos à população local e visitantes.

3.4.8. Treinamento e responsabilidade ambiental

3.4.8.1. A Contratada deverá orientar e treinar seus empregados quanto:

- As boas práticas ambientais no canteiro;
- À racionalização do uso de recursos naturais;
- Ao correto descarte de resíduos e aplicação da logística reversa;
- Ao respeito às restrições ambientais e patrimoniais locais.

3.4.9. Destinação socialmente responsável de recicláveis

3.4.9.1. Os resíduos recicláveis gerados deverão, preferencialmente, ser destinados a associações e cooperativas de catadores legalmente constituídas, ou empresas licenciadas para reciclagem, sempre mediante comprovação documental.

3.4.9.2. A Contratada deverá encaminhar à Contratante relatório contendo relação dos resíduos gerados, com quantitativos e destinação adotada.

3.4.10. Normas técnicas e diretrizes aplicáveis

3.4.10.1. A Contratada deverá observar, quando aplicáveis, as seguintes normas técnicas e diretrizes:

Normas ABNT/ISO relacionadas à sustentabilidade e gestão:

- ABNT NBR ISO 14001:2015;
 - ABNT NBR ISO 14040:2009 (Versão Corrigida:2014);
- d

- ABNT NBR ISO 14044:2009 (Versão Corrigida:2014);
- ABNT ISO/TR 14062:2004;
- ABNT NBR ISO 26000:2010;
- ABNT NBR ISO 31000:2009;
- ABNT NBR ISO 50001:2011;
- ABNT NBR ISO 9001:2015;
- ABNT NBR ISO 9004:2010 (Versão Corrigida:2010);
- ABNT NBR 16001:2012;
- ABNT NBR ISO 10002:2005;
- ABNT NBR ISO 10014:2008.

Legislação ambiental e correlata:

- Lei nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente);
- Lei nº 12.187/2009 (Política Nacional sobre Mudança do Clima);
- Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos);
- Resolução CONAMA nº 307/2002 (Resíduos da Construção Civil);
- Lei Estadual nº 12.300/2006 (Política Estadual de Resíduos Sólidos);
- Portaria MMA nº 43/2009 (vedação ao amianto);
- Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 01/2010 (critérios de sustentabilidade);
- Lei nº 14.133/2021;
- Decreto Municipal nº 18.243/2024.
 - 3.4.10.2. Penalidades pelo descumprimento
 - 3.4.10.3. O descumprimento dos requisitos de sustentabilidade estabelecidos neste Termo de Referência poderá acarretar:
 - Glosa de medições;
 - Suspensão de pagamentos;
 - Aplicação de sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021;
 - Responsabilização civil e ambiental, conforme legislação vigente.

3.5. Critério de Julgamento:

O certame licitatório será realizado na modalidade Concorrência Pública, preferencialmente na forma eletrônica, com modo de disputa aberto e critério de julgamento Técnica e Preço, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

A adoção do critério de julgamento Técnica e Preço fundamenta-se no disposto nos arts. 6º, inciso XXXVIII, e 36, §1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o objeto da contratação consiste na execução de obra especial de engenharia, caracterizada pela elevada complexidade técnica, pela interdependência entre sistemas construtivos e pela

4958

✓

✓

necessidade de aplicação de técnicas especializadas de conservação e restauro em imóveis tombados.

O objeto envolve o restauro de edificações centenárias integrantes de conjunto arquitetônico protegido pelos órgãos IPHAN, CONDEPHAAT e COMDEPHAAPASA, circunstância que impõe rigor técnico, utilização de métodos construtivos específicos e acompanhamento por profissionais especializados, tornando relevante a avaliação qualitativa das propostas para o adequado atendimento do interesse público.

Dessa forma, o critério de julgamento Técnica e Preço mostra-se o mais adequado para assegurar a seleção de proposta que concilie qualidade técnica, segurança na execução e compatibilidade econômica, evitando riscos de danos ao patrimônio histórico e prejuízos à Administração.

A ponderação dos fatores de julgamento será estabelecida da seguinte forma:

- 70% (setenta por cento) para a Proposta Técnica;
- 30% (trinta por cento) para a Proposta de Preço.

A Proposta Técnica será avaliada com base nos seguintes critérios:

- 30 pontos: Conhecimento do Problema
- 30 pontos: Metodologia e Plano de Trabalho;
- 20 pontos: Experiência da Empresa;
- 20 Pontos: Equipe Técnica.

O desconto ofertado na Proposta de Preço deverá ser aplicado de forma linear sobre a planilha orçamentária, abrangendo preços unitários e BDI, com o objetivo de garantir transparência, facilitar a fiscalização contratual e prevenir práticas vedadas pelos órgãos de controle, especialmente o chamado "jogo de planilhas".

3.6. Relevância dos requisitos estipulados:

A solução de serviços cuja contratação se pretende não possui padrões de desempenho e qualidade que possam ser descritos de forma puramente objetiva ou conforme especificações usuais de mercado para obras civis comuns. Trata-se de intervenções artísticas e técnicas de alta especificidade, não se enquadrando, assim, na definição legal de serviço comum (§ 2º do art. 3º do Decreto nº 3.555/2000, parágrafo único do art. 1º da Lei nº 10.520/2002 e art. 14 da IN nº 05/2017-MPOG).

O objeto desta licitação é a contratação de empresa especializada de engenharia ou arquitetura para o restauro de 34 edificações históricas e centenárias integrantes da Vila de Paranapiacaba, tombadas pelas instâncias federal (IPHAN), estadual (CONDEPHAAT) e municipal (COMDEPHAAPASA). Tal complexidade enquadra o objeto no conceito de serviço especial de engenharia, sendo imperativa a adoção do rito que suporte o critério de Técnica e Preço, conforme as diretrizes de preservação do patrimônio histórico.

2

A responsabilidade pela execução dos serviços será de profissionais e empresas legalmente habilitadas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Os executores serão responsáveis pelo fiel cumprimento das normas técnicas relativas às disciplinas de cada intervenção, bem como pela revisão de elementos existentes e assinatura da documentação pertinente (Estudos, Projetos Executivos de Restauro, Orçamentos, Cronogramas Físico-Financeiros e as respectivas ARTs no CREA ou RRTs no CAU, nos termos da Lei nº 6.496/1977 e da Lei nº 12.378/2010), quando necessário.

A execução deverá respeitar as leis, decretos, regulamentos, portarias e normas federais, estaduais e municipais aplicáveis a obras públicas de restauro, em total conformidade com as normas técnicas de preservação do patrimônio cultural.

A empresa contratada responderá pelos vícios e imperfeições eventualmente constatados até o prazo previsto no Código Civil.

Caso haja necessidade, os responsáveis deverão providenciar as devidas aprovações e autorizações junto aos órgãos competentes, incluindo a Prefeitura Municipal de Santo André, o Corpo de Bombeiros, concessionárias de serviços públicos e as entidades de proteção ao patrimônio e meio ambiente.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Os métodos e referenciais utilizados para os preços unitários que compõem os serviços são baseados nas tabelas de referenciais de preço tabela SINAPI – Governo Federal, com Desoneração, base de preço de dezembro de 2025, ainda, foram incluídos outros insumos não constantes na SINAPI, que tiveram seus preços referenciais baseados em outra tabela oficial, ORSE (Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe) base de preço de novembro de 2025.

Os quantitativos indispensáveis ao atendimento das necessidades da futura contratação foram definidos a partir dos levantamentos constantes dos Projetos Executivos, que comporão o Termo de Referência, elaborados com o auxílio do software AutoCAD, bem como de vistorias realizadas in loco, considerando-se as quantidades efetivamente necessárias para a execução de cada um dos serviços previstos.

Todos os serviços mensurados encontram-se discriminados na Planilha Orçamentária de Referência, que é o orçamento sintético realizado.

Cada composição desse orçamento é detalhada nas planilhas sintéticas e analíticas, que demonstra como os preços são formados.

No item referente à estimativa do valor da contratação encontra-se demonstrado o cálculo do BDI (Benefícios e Despesas Indiretas), bem como os fatores considerados na

5
d



961



composição do orçamento, os quais incidem diretamente sobre o preço final estimado para a contratação.

A planilha com as quantidades a serem contratadas, serão discriminadas no Termo de Referência.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Apresentação das soluções identificadas para a contratação.

Visando identificar a melhor solução para a demanda apresentada, estão abaixo listadas as possíveis ações identificadas enquanto instrumentos para resolução do problema apresentado.

5.1. Solução 1:

Execução dos serviços com utilização de servidores da Prefeitura de Santo André para prestarem os serviços, aquisição/locação de equipamentos e a compra dos insumos necessários para a realização dos serviços

Descrição: Esta solução se caracteriza pela necessidade da montagem de uma estrutura organizacional para a execução dos serviços necessários, além de mão de obra técnica com expertise para sua execução de projeto de restauro.

Seria também imprescindível à realização de processo licitatório para a aquisição de materiais e ferramentas, assim como a locação de máquinas e equipamentos necessários a realização dos serviços.

Incompatibilidade: Conforme citado anteriormente, a realização de serviços dessa natureza exige a intervenção de profissionais especializados e capacitados para o exercício das funções de marceneiros, pedreiros, restaurado, arquiteto e engenheiro sendo o quadro funcional do Departamento/Subprefeitura muito deficiente, seja em número e em capacidade técnica, para atendimento as demandas necessárias, principalmente as que requerem maior grau de especialização, como os serviços de engenharia, arquitetura, restaurador e marceneiro.

A utilização de pedreiros, marceneiros e restauradores do Departamento é outra impossibilidade, visto a Subprefeitura de Paranapiacaba não possui funcionários exercendo essas funções, tendo somente serventes gerais que estão totalmente comprometidos com os demais serviços de manutenção, conservação e reparos da Vila de Paranapiacaba.

Observa-se também que muitas das vagas do quadro funcional são de profissionais com restrições médicas (que estão impossibilitados de exercer atividades) e idades elevadas em que a produtividade é comprometida.

e

d

A aquisição ou locação de equipamentos requer recursos elevadíssimos, que a administração atualmente não dispõe, assim como não dispomos de profissionais habilitados para sua operação.

5.2. Solução 2:

Realização de Contratação de Mão de obra em regime de cessão na jornada semanal de 40 horas, aluguel de equipamentos e a compra de materiais necessários a realização da obra/serviço.

Descrição: Contratação de mão de obra especializada, através de realização de processo licitatório, de forma a contemplar as identificadas. A característica principal desta solução é a disponibilização da mão de obra à parte Contratante sob o regime de cessão de mão de obra. Para esta alternativa também seria necessária à compra de materiais via processo licitatório e dos equipamentos a serem locados.

Incompatibilidade: A cessão da mão de obra o órgão, traz exigências como designação de servidores qualificados para a fiscalização de serviços terceirizados da mão de obra, demandando tempo para fins de verificação quanto à regularidade da contratada, acerca das obrigações trabalhistas e previdenciárias, evitando assim a responsabilização da PSA, por possíveis causas trabalhistas. Conforme a solução anterior, referente aos materiais e equipamentos necessários, para cada demanda teria que realizar um processo licitatório. Eventual atraso na execução da obra, motivada pela baixa produtividade da mão de obra, ocorrências de eventos climáticos que inviabilizem a sua realização por vários dias e/ou eventos fortuitos, acarretarão conseqüentemente na majoração dos custos da obra/serviço.

5.3. Solução 3:

Realização de Contratação de Empresa especializada

Descrição: Contratação de empresa especializada, através de realização de licitação, que deverá comprovar capacitação técnica para prestar os serviços solicitados conforme esta demanda, se encarregando a mesma de fornecer a mão de obra especializada para todas as atividades a serem realizados, materiais e equipamentos necessários, sendo a mesma remunerada de acordo com os quantitativos contratados/executados.

Compatibilidade: O serviço será realizado após emissão de Ordem de Início de Serviços, de maneira imediata, cabendo a PSA através da fiscalização acompanhar e fiscalizar as obras/serviços de acordo com o projeto e memorial descritivo. Este modelo envolve a seleção e contratação de um prestador de serviços após um processo licitatório competitivo. A Contratada seria acionada para a realização dos serviços contratados, no período determinado, ficando a seu cargo o dimensionamento de sua(s) equipe(s).

Análise comparativa das soluções

F
d

Após a análise das soluções disponíveis, considerando os requisitos da contratação e as possíveis alternativas levantadas, observa-se que a solução mais adequada para a Realização de Obras de Restauro dos 34 imóveis na Vila de Paranapiacaba é a Solução 3 - contratação de empresa especializada para prestação dos serviços.

Esta solução facilita o controle direto do processo pelo município, permite uma fiscalização mais assertiva da quantidade e qualidade dos serviços, o cumprimento do prazo, as especificações técnicas e principalmente o custo.

A contratação enfatiza a transparência, garante a seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública e permite selecionar empresas com experiências e conhecimento técnico para a realização de obras/serviços desta natureza (expertise técnica anterior), o que garante tranquilidade para a Administração.

Com a contratação de empresa especializada garantimos a adoção de práticas e tecnologias mais avançadas para aumentar a produtividade das obras/serviços, resultando na flexibilidade e em economia de tempo.

Buscando sempre a prática dos princípios da eficiência e efetividade, quando se tenta alcançar a alta produtividade, agilidade, qualidade, segurança e máxima perfeição do trabalho, as adequações dos atuais serviços são as metas visadas pela administração, o que não será possível sem a contratação de serviços da Empresa especializada.

Sendo assim, a mão de obra da empresa especializada dos referidos serviços, com a utilização de veículos e equipamentos adequados de responsabilidade da contratada, somados a sua responsabilidade pela aquisição de todos os insumos necessários para a realização de serviços, é o meio mais vantajoso e adequado para atingirmos a meta desejada, pois que, busca-se desta forma o atendimento dos princípios da economicidade e eficiência, bem como, um elevado padrão na satisfação do interesse público.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Valor estimado total: R\$ 11.760.406,21 (onze milhões, setecentos e sessenta mil, quatrocentos e seis reais e vinte e um centavos).

A estimativa foi elaborada com base em composições de custo do SINAPI - 12/2025 - São Paulo e ORSE - 11/2025 - Sergipe, além de considerar obras de restauro realizadas anteriormente na Vila de Paranapiacaba com recursos financeiros do IPHAN, todas finalizadas com sucesso e contratadas por edital de licitação pública.

No presente processo licitatório para contratação de obras e serviços de engenharia, de acordo com os incisos do §2º do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, o valor estimado, acrescido do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de referência e dos



4964

Encargos Sociais (ES) aplicáveis, foi definido pela concedente dos recursos. (Nota Técnica de aprovação ANEXO I)

Valores adotados para obras e edificações:

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DO B. D. I.		
OBRA DE EDIFICAÇÕES		
TAXAS, IMPOSTOS E LUCRO		
AC	ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	5,00%
DF	DESPESAS FINANCEIRAS	1,39%
I	COFINS	3,00%
	PIS	0,65%
	ISS	2,50%
G/S	GARANTIAS E SEGUROS	1,00%
R	RISCOS	1,27%
L	LUCRO	7,86%
T	CPRB - Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta	3,60%
	B.D.I. numerador	1,17
	B.D.I. denominador	0,90
	B.D.I. calculado	29,98%

FÓRMULA UTILIZADA:

$$BDI = \frac{(1+AC+S+R+G)(1+DF)(1+L)}{1-(I+T)} - 1$$

Valores adotados para materiais e equipamentos:

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DO B. D. I.		
MATERIAIS E EQUIPAMENTOS		
TAXAS, IMPOSTOS E LUCRO		
AC	ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	4,49%
DF	DESPESAS FINANCEIRAS	1,11%
I	COFINS	3,00%
	PIS	0,65%
	ISS	0,00%
G/S	GARANTIAS E SEGUROS	0,82%
R	RISCOS	0,89%
L	LUCRO	4,80%
T	CPRB - Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta	0,00%
	B.D.I. numerador	1,13
	B.D.I. denominador	0,96
	B.D.I. calculado	16,80%

FÓRMULA UTILIZADA:

$$BDI = \frac{(1+AC+S+R+G)(1+DF)(1+L)}{1-(I+T)} - 1$$

O detalhamento dos itens e valores referenciais encontra-se no Anexo II.

Esclarece-se que a taxa de Administração Central integra a composição do BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) e corresponde às despesas incorridas ao longo da

Handwritten marks and signature on the right side of the page.

execução da obra, relacionadas à manutenção da estrutura administrativa e técnica da empresa, tais como: remuneração do pessoal administrativo e técnico alocado na sede central, almoxarifado central e oficinas de manutenção, pró-labore de diretores, deslocamentos e viagens a serviço, custos com veículos, aluguéis, consumo de energia elétrica, água, gás, telefonia fixa e móvel, combustíveis, refeições, transporte, materiais de escritório e limpeza, seguros, entre outros encargos correlatos.

A Administração Local, por sua vez, encontra-se contemplada na planilha orçamentária e refere-se às despesas diretamente vinculadas à gestão da obra no local de execução, abrangendo a estrutura administrativa destinada à condução dos serviços, como direção técnica e fiscalização, estando, portanto, caracterizada como despesa direta.

Ressalta-se que tanto a Administração Local quanto as despesas de canteiro são remuneradas de forma proporcional à efetiva mobilização administrativa e operacional da obra, não sendo adotado critério de pagamento por valor mensal fixo. Tal metodologia visa evitar pagamentos indevidos dessas parcelas em decorrência de eventuais atrasos na execução dos serviços.

Por fim, considerando que a base de preços adotada na planilha orçamentária corresponde ao SINAPI 12/2025 – São Paulo e ao ORSE 11/2025 – Sergipe, com desoneração, esclarece-se que os encargos sociais já estão incorporados ao cálculo dos custos da mão de obra dos serviços constantes da planilha, compondo o custo direto da obra.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução encontra-se fundamentada e descrita no Termo de Referência.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Optou-se pela contratação global (lote único), considerando a interdependência técnica e estética dos imóveis localizados em um mesmo setor tombado, facilitando a aquisição de insumos em grandes quantidades bem como a otimização de mão de obra, fatores que impactam positivamente na economia da obra. Tal opção está fundamentada no art. 40, §§ 2º e 3º da Lei 14.133/2021 e art. 29, VIII do Decreto 18.243/2024.

A eventual segmentação do procedimento licitatório por tipo de área, bem como a separação entre o fornecimento de serviços (mão de obra) e de materiais, acarretaria inviabilidade técnica e econômica, com prejuízo à execução integrada do objeto e perda da economia de escala.

Esclarece-se que os materiais estão diretamente vinculados à execução dos serviços que

4

constituem o objeto da contratação pretendida. Caso houvesse a exclusão do fornecimento dos materiais, tornar-se-ia inviável a adequada avaliação do desempenho da empresa contratada, uma vez que o resultado das atividades dependeria, em grande medida, da atuação da própria Administração, responsável pelo fornecimento dos insumos essenciais à realização dos serviços e das obras.

Ressalte-se, ainda, que a Administração Pública não dispõe da mesma agilidade e flexibilidade da iniciativa privada para a contratação imediata de materiais e serviços, em razão das exigências legais a que está submetida. Assim, a execução dos serviços poderia ser comprometida pela eventual indisponibilidade de algum item, configurando situação ineficiente e impraticável no âmbito de serviços de engenharia.

Por fim, a contratação de forma parcelada, no caso concreto, representaria elevado risco de insucesso para a Administração, uma vez que as etapas são interdependentes e os serviços se mostram inter-relacionados. O fracionamento poderia impactar diretamente a sequência executiva, ocasionando interferências entre empresas, atrasos, perda de produtividade e até mesmo a inviabilidade da execução conforme a cadeia operacional prevista.

Trata-se de obra de engenharia de relevante complexidade, especialmente por envolver intervenções em imóvel tombado, cujos serviços serão executados de forma dinâmica, sequenciada e, em alguns casos, simultânea. Nesse contexto, a contratação de uma única empresa permite o adequado alinhamento entre as etapas, a assunção integral das responsabilidades, a garantia dos serviços executados e a correção de eventuais falhas que venham a surgir.

Para a Administração Pública, a contratação integrada também representa significativa simplificação da fiscalização e do gerenciamento contratual, com redução do número de contratos a serem acompanhados, o que é especialmente relevante diante do reduzido quadro técnico disponível. Além disso, evita-se o aumento do número de fornecedores, preservando a continuidade das rotinas de trabalho e minimizando riscos decorrentes de falhas de coordenação entre diferentes empresas.

A experiência demonstra que contratações parceladas de soluções interdependentes frequentemente resultam em atrasos, dificuldades de responsabilização e prejuízos à execução, em razão da forte inter-relação entre as etapas. Sob os aspectos técnico, operacional, administrativo e econômico, a divisão do objeto não se mostra viável, pois comprometeria a sinergia entre os serviços, elevaria os custos administrativos, reduziria a economia de escala e aumentaria os riscos de descontinuidade e ineficiência.

Dessa forma, conclui-se que a execução da obra por meio de um único contrato, abrangendo todos os serviços, materiais e equipamentos necessários, é a alternativa que melhor atende ao interesse público, proporcionando maior agilidade, melhor controle de

qualidade, redução de riscos e maior vantajosidade para a Administração. Assim, o parcelamento do objeto não será adotado, devendo todos os itens executivos compor um único objeto a ser licitado.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A presente intervenção visa o restauro crítico e a reabilitação funcional de 34 imóveis históricos localizados na Vila de Paranapiacaba. O projeto não se limita à conservação estática, mas propõe uma requalificação dinâmica, fundamentada no Art. 216 da Constituição Federal e nas diretrizes do IPHAN, assegurando que a preservação do suporte físico (arquitetura) sirva de base para o desenvolvimento socioeconômico da região.

9.1. Pilares de Resultados Pretendidos

i. Preservação e Valorização do Ativo Histórico

O restauro seguirá o princípio da intervenção mínima e da reversibilidade. A recuperação das 34 unidades consolida a Vila como um "museu a céu aberto", elevando seu valor como ativo cultural e aumentando seu potencial para a candidatura a Patrimônio Mundial da UNESCO.

ii. Fortalecimento do Turismo e Inclusão Produtiva

A reabilitação dos imóveis prevê a destinação de usos que fomentem o Turismo Histórico-Cultural. A estratégia de Inclusão Produtiva Local dar-se-á através da:

- Criação de espaços para o artesanato e gastronomia típica (Cambuci).
- Estímulo à economia criativa, transformando imóveis em centros de vivência e capacitação.

iii. Impacto Socioeconômico e Empregabilidade

A execução das obras atuará como um motor de geração de emprego e renda imediata. Priorizar-se-á a contratação e o treinamento de artífices locais, promovendo o repasse de saberes tradicionais de carpintaria e restauração, garantindo que o capital investido circule e permaneça na própria comunidade de Paranapiacaba.

9.2. Conclusão da Intervenção

Ao final do cronograma estabelecido pelo TAC, os 34 imóveis restaurados deixarão de ser estruturas em risco para se tornarem vetores de desenvolvimento. A requalificação urbanística resultará em um ambiente mais seguro, acessível e atraente, integrando o resgate da memória ferroviária com a dignidade habitacional e comercial dos moradores locais.

e
d

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Realizar 08 (oito) Remanejamentos de moradores

Considerando que os imóveis incluídos no objeto de contratação correspondem a casas geminadas, que compartilham estrutura comum, notadamente paredes centrais, fundações, sistemas de cobertura e elementos construtivos interdependentes, torna-se tecnicamente inviável a execução das obras de restauro de forma isolada, unidade por unidade.

Considerando que após levantamento da equipe e possível realizar 8 remanejamentos, devido a disponibilidade de imóveis desocupados na própria Vila de Paranapiacaba.

Os oito remanejamentos identificados encontram-se fisicamente conectados, com imóveis desocupados, compondo conjuntos.

O remanejamento temporário dos moradores não é apenas uma medida administrativa, mas sim uma condição técnica necessária para o restauro adequado dos imóveis.

Assegurar condições adequadas de segurança, evitando riscos relacionados a telhados parcialmente removidos, escoramentos estruturais, instalação de andaimes, movimentação de materiais e ferramentas;

Permitir acesso pleno da equipe técnica, garantindo a execução correta das etapas de restauro, que incluem desmontes controlados, substituição de peças estruturais, recuperação de esquadrias e intervenções internas;

Evitar danos ou acidentes, especialmente considerando a idade avançada das edificações e o estado de deterioração constatado nas vistorias preliminares;

Diante desse cenário, a empresa vencedora deverá intervir nos imóveis desocupados do objeto, inicialmente totalizando 16 imóveis de 7 conjuntos. executando as etapas de restauro de forma integrada, contínua e coordenada, conforme as boas práticas de conservação recomendadas nas normas técnicas e nos pareceres do IPHAN. Conforme a finalização desses possibilitando novos remanejamentos para a finalização dos 34 imóveis do objeto.

O Plano de ação de ocupação e desocupação dos imóveis esta disposto no Anexo III Remanejamento Técnico e Social.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se aplica.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS



4969



Os impactos são temporários e mitigáveis, relacionados à movimentação de materiais e geração de resíduos. Serão adotadas medidas de mitigação ambiental conforme a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei 12.305/2010) e diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis (2024), e todas ações já definidas em 3.4 deste.

Será realizada supressão ou transplante de espécimes vegetais, para atendimento das normas de permeabilidade visual do Patrimônio Cultural e a retirada de espécimes exóticas, conforme relatório de vegetação constante a este estudo Técnico ANEXO IV, em conformidade com Lei Municipal nº 8628/2004 que disciplina manejo de árvores isoladas.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação é tecnicamente viável, os projetos, planilhas e demais documentos aprovados pela concedente comprovam a capacidade Técnica da Subprefeitura na elaboração e execução do objeto além de atender as diretrizes do IPHAN, Portaria nº 420, de 22 de dezembro de 2010 e possui orçamento de referência elaborado conforme o Decreto 7.983 de 08 de abril de 2013, o que evita riscos de sobre preço, há disponibilidade orçamentaria comprovada e apta ao recebimento dos recursos do Novo PAC por meio da proposta nº 16933/2024 - Transferegov atendendo às exigências do Termo de Compromisso nº 963074/2025.

Obra prioritária do Município de Santo André.

14. RESPONSÁVEL

Carlos Eduardo Palazzi, Diretor de Departamento, Departamento de Gestão de Paranapiacaba e Parque Andreense, IF 61.566-8, e-mail: CEPalazzi@santoandre.sp.gov.br, telefone: 4439-5010.


Santo André, 13 de fevereiro de 2026.


Carlos Eduardo Palazzi
IF 61.566-8

Diretor de Departamento
Departamento de Gestão de Paranapiacaba e Parque Andreense

APROVAÇÃO/AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

Santo André, 13 de fevereiro de 2026.


Marcelo Illa Colombo
Secretário – Em Substituição

e



4920



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

ANEXO I

NOTA TÉCNICA DE APROVAÇÃO

- PARECER TÉCNICO – PLANILHA ORÇAMENTÁRIA (FOLHAS 2719 a 2724)

3

2



4971



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

ANEXO II

COMPOSIÇÃO DO BDI

- COMPOSIÇÃO BDI_LDI 09_2025_29,98% E ENCARGOS SOCIAIS: (FOLHA 1437)

Handwritten mark

Handwritten mark



ANEXO III

REMANEJAMENTO TÉCNICO E SOCIAL

Plano de Ação para o Remanejamento Técnico e Social na Vila de Paranapiacaba

1. Justificativa Técnica e Segurança

Devido ao compartilhamento de paredes centrais, fundações e coberturas, o restauro isolado é inviável e perigoso.

O remanejamento é essencial para evitar acidentes com telhados removidos, escoramentos e movimentação de materiais em edificações com idade avançada e alto grau de deterioração.

Garante a execução de desmontes controlados e substituição de peças estruturais sem a presença de terceiros.

2. Etapas de Mobilização e Comunicação

Fase A - Cadastramento e Diagnóstico (Semana 1)

- Censo Residencial/Comercial
 - Realização de visitas para quantificação exata de pessoas por residência e identificação de comércios ativos.
- Reunião Individual
 - Convocação de todos os moradores dos 8 (oito) imóveis para apresentação do cronograma de obras e logística de remanejamento.

Fase B - Negociação e Formalização Jurídica (Semana 2)

A cada morador/comerciante será apresentada uma Cédula de Notificação e Escolha, onde deverá optar formalmente por:

- Remanejamento Temporário
 - Mudança para um dos outros imóveis disponíveis na Vila, mantendo o vínculo contratual.
- Suspensão Temporária
 - Suspensão da cobrança de taxas/aluguel e do contrato de concessão/uso até a conclusão do restauro da unidade restaurada.
- Rescisão Contratual

- Caso o morador não tenha interesse no remanejamento e suspensão durante a obra, seguindo os trâmites administrativos da Subprefeitura de Paranapiacaba e Parque Andreense.

Verificada a Sublocação/Empréstimo, o permissionário/concessionário não fará jus a escolha pelas opções de remanejamento ou suspensão temporária, ficando a cargo da Administração a Rescisão contratual, e ao morador a desocupação imediata do imóvel.

3. Cronograma de Reuniões e Informativos

- Informativo:
 - Será entregue presencialmente de forma individual a cada responsável pela ocupação do imóvel informativo com data e horário da reunião, para explicação e rotina das ações descritas na FASE B conforme item 2.
- Canal de Atendimento:
 - Disponibilização de linha direta com a Subprefeitura de Paranapiacaba e Parque Andreense para dúvidas sobre o remanejamento

4. Responsabilidades no Remanejamento

- Empresa Contratada
 - Execução do restauro de forma contínua e coordenada, respeitando a integridade das 15 edificações geminadas.
- Subprefeitura de Paranapiacaba e Parque Andreense
 - Operacionalização dos remanejamentos e gestão dos contratos de uso/ocupação.
- Fiscalização
 - Acompanhamento do atendimento progressivo dos níveis de serviço para a que a Subprefeitura de Paranapiacaba e Parque Andreense organize o movimento de retorno do morador/comerciante ao imóvel de origem.



4974

CÉDULA DE NOTIFICAÇÃO E ESCOLHA DO MORADOR

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E OCUPANTE

Conjunto de Edificações:	
Endereço da Unidade:	
Nome do Titular:	
RG / CPF:	
Uso do Imóvel:	() Residencial () Comercial
Quantitativo de Pessoas:	Adultos: _____ / Crianças: _____

2. JUSTIFICATIVA TÉCNICA E SEGURANÇA (NOTIFICAÇÃO)

Fica o ocupante ciente de que os imóveis possuem interdependência estrutural (paredes, fundações e telhados comuns). O restauro unidade por unidade é tecnicamente inviável e oferece risco à integridade física dos moradores devido a desmontes e escoramentos necessários. Por segurança, o remanejamento é condição obrigatória para o início das obras.

3. OPÇÕES DE ESCOLHA DO MORADOR

OPÇÕES	SELEÇÃO(X)
A) Remanejamento Temporário na Vila: Transferência para outro dos imóveis desocupados disponíveis na própria Vila de Paranapiacaba até a conclusão do restauro da sua unidade de origem.	
B) Suspensão Temporária com Desocupação Externa: O morador opta por residir temporariamente fora da Vila por meios próprios durante o período da obra.	
C) Rescisão Contratual Definitiva: O morador manifesta o desinteresse em retornar ao imóvel após a restauração, encerrando o vínculo de ocupação.	

4. ASSINATURAS E CIÊNCIA

Data: ____ / ____ / 2026
Assinatura do Morador:
Responsável Subprefeitura:

(Handwritten mark)



4975



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

ANEXO IV

RELATÓRIO DE VEGETAÇÃO

- RELATÓRIO DE VEGETAÇÃO (FOLHAS 1541 a 1563)

2

d



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Os arquivos referentes a este Estudo Técnico Preliminar e seus anexos se encontram disponíveis no endereço eletrônico:

<https://drive.google.com/drive/folders/14d2PER2PhoOfWJiHnHXpgpryCDdsh4wg>