PREFEITURA MUNICIPAL
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA
DE GUARATINGUETÁ

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS MUNICIPAIS

TERMO DE REFERÊNCIA

Elaboração de projeto executivo de restauro, reforma e requalificação do Teatro Carlos Gomes, destinado à futura sede da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO

2. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÕES DO PRODUTO

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO, RECEBIMENTO E PAGAMENTO

9. FORMAS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12. ANEXOS

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

14. DATA E ASSINATURA

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência estabelece as diretrizes, requisitos técnicos e condições para a contratação de empresa especializada para a **elaboração de projeto executivo de restauro, reforma e requalificação do Teatro Carlos Gomes, destinado à futura sede da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística**, compreendendo a execução dos estudos, levantamentos, pesquisas, diagnósticos, projetos, memoriais, especificações técnicas, orçamento, plano de intervenção, aprovações e demais produtos técnicos necessários à futura execução das obras.

1.2. A contratação compreende a elaboração integrada dos produtos técnicos indispensáveis ao desenvolvimento do projeto executivo, observando metodologia compatível com a complexidade da intervenção, de forma a assegurar a adequada caracterização do imóvel, a definição das soluções técnicas, a compatibilização entre as disciplinas envolvidas e a produção de todos os elementos necessários para subsidiar futura contratação das obras.

1.3. Os produtos deverão ser elaborados em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, com a legislação aplicável ao patrimônio histórico e cultural, bem como com as diretrizes e orientações dos órgãos competentes de preservação, garantindo soluções técnicas compatíveis com as características arquitetônicas, históricas, construtivas e funcionais do imóvel.

2. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

2.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de empresa especializada para a **elaboração de projeto executivo de restauro, reforma e requalificação do Teatro Carlos Gomes, destinado à futura sede da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística**, compreendendo a execução de todos os estudos, levantamentos, pesquisas, diagnósticos, projetos, memoriais, especificações técnicas, orçamento, plano de intervenção, aprovações e demais produtos técnicos previstos neste Termo de Referência.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

2.2. Caracterização do objeto

O objeto da presente contratação corresponde ao imóvel denominado Teatro Municipal Carlos Gomes, antigo prédio da Prefeitura Municipal de Guaratinguetá, contemplando a elaboração do projeto executivo de restauro, reforma e adaptação, em conformidade com as características arquitetônicas, históricas e construtivas do bem, observadas as normas técnicas aplicáveis e as diretrizes dos órgãos competentes de preservação do patrimônio cultural.

Informações gerais:

- Objeto: elaboração de projeto executivo de restauro, reforma e adaptação do Teatro Municipal Carlos Gomes;
- Localização: Praça Conselheiro Rodrigues Alves (Praça Homero Ottoni), nº 75 – Centro – Guaratinguetá/SP;
- Finalidade: elaboração dos projetos e documentos técnicos necessários à futura execução das obras;
- Área de intervenção: conforme levantamentos técnicos a serem desenvolvidos pela contratada.

2.2.1. A contratação será estruturada por produtos técnicos, correspondentes às etapas necessárias para a elaboração do projeto executivo de restauro, reforma e adaptação do Teatro Municipal Carlos Gomes. Cada produto possui escopo específico, entregáveis próprios e critérios de aceitação definidos neste Termo de Referência, devendo ser executado de forma integrada e sequencial, conforme as especificações técnicas e o cronograma físico-financeiro.

2.2.2. Os produtos que compõem o objeto da contratação são os seguintes:

ITEM	OBJETO	UNID.	QTD	VALOR TOTAL (R$)
1	Plano de Trabalho	Serviço	1	11.335,55
2	Pesquisa Histórica	Serviço	1	31.716,42

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

ITEM	OBJETO	UNID.	QTD	VALOR TOTAL (R$)
3	Levantamento Técnico Cadastral	Serviço	1	54.949,75
4	Diagnóstico Patológico	Serviço	1	68.068,65
5	Projetos de Restauro, Reforma e Adaptação	Serviço	1	153.738,67
6	Memorial Descritivo e Memória de Cálculo	Serviço	1	79.515,16
7	Orçamento Detalhado e Especificação dos Materiais	Serviço	1	43.719,74
8	Plano de Intervenção	Serviço	1	30.648,38
9	Aprovações	Serviço	1	39.748,60
Valor Total				**513.440,92**

Observação:

*Os valores estimados têm como base a **Memória de Cálculo**, a **Planilha Orçamentária** e o **Cronograma Físico-Financeiro** constantes do Anexo II, deste Termo de Referência, elaborados mediante composições de custos referenciais de consultoria, tabelas oficiais aplicáveis e pesquisa de mercado.*

Da natureza:

2.3. O objeto contratado é classificado como **serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual**, nos termos do art. 6º, inciso XXI, alínea "b", da Lei Federal nº 14.133/2021, consistindo na elaboração de estudos, levantamentos, pesquisas, diagnósticos e projetos de arquitetura e engenharia destinados ao restauro, reforma e adaptação de bem de interesse histórico e cultural, demandando conhecimento técnico especializado e atuação multidisciplinar.

2.4. O contrato será celebrado por escopo, com pagamento condicionado à entrega e aprovação dos produtos definidos neste Termo de Referência, conforme **Anexo II - Planilha Orçamentária e Cronograma Físico-Financeiro.**

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

2.5. A presente contratação será regida pela Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

Prazo de vigência do contrato

2.6. O prazo de vigência da contratação é de **9 (nove) meses** contados da data de sua assinatura, na forma do artigo 105 da Lei Federal nº 14.133/2021.

2.7. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, desde que justificadamente, pelo prazo necessário à conclusão do objeto, caso em que deverá a Administração providenciar a readequação do cronograma fixado para o contrato.

Prazo de execução dos serviços:

2.8. O prazo global para execução dos serviços será de **6 (seis) meses**, que terá início em até **05 (cinco) dias úteis** contados da assinatura do contrato.

2.9. O cronograma detalhado de execução, contendo os marcos, atividades, produtos e respectivos prazos de entrega, integra o presente Termo de Referência por meio da Planilha Orçamentária e do Cronograma Físico-Financeiro constantes dos anexos.

2.10. Havendo necessidade devidamente justificada e aceita pela Administração, o prazo poderá ser prorrogado nos termos da legislação vigente.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (ETP), que constitui apêndice deste Termo de Referência, nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021.

3.2. A presente contratação encontra-se em consonância com o Plano de Contratações Anual (PCA), conforme disposto no art. 28 do Decreto Municipal nº 10.589/2025.

3.3. Reitera-se, para fins do art. 7º, inciso II, do Decreto Municipal nº 10.589/2025, que os serviços técnicos especializados de arquitetura e engenharia objeto desta contratação possuem padrões de desempenho e qualidade passíveis de definição objetiva por meio deste Termo de Referência e do respectivo instrumento convocatório,

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

não se caracterizando como bens de luxo ou serviços com especificações desnecessárias ou incompatíveis com o interesse público.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÕES DO PRODUTO

A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

Além disso, temos as diretrizes técnicas preliminares que deverão orientar a elaboração do projeto, bem como parâmetros a serem atendidos para sua aprovação, recomendados através do Ofício n° 227/2026-SCEIC-DPPC, de 02 de setembro de 2026, da Secretaria da Cultura, Economia e Indústria Criativas e da Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural – DPPC do Estado de São Paulo.

Diretrizes para a reconstrução da fachada frontal e volumetria

- Preservação da volumetria original: a reconstrução deverá respeitar as dimensões, proporções e alinhamentos da edificação original, conforme registros históricos e documentação existente;
- Reconstrução da fachada frontal: a fachada, por ser elemento tombado, deverá ser reconstituída tomando como referência levantamentos históricos, iconográficos e visando compatibilizar os fragmentos remanescentes, observando-se as técnicas construtivas e materiais originais sempre que possível;
- Abordagem contemporânea de restauro: a intervenção deverá pautar-se pelos princípios da Carta de Veneza (1964) e da Carta de Burra (1999), evitando-se a criação de falso histórico. Admite-se que a passagem do tempo seja percebida, bem como traumas e acidentes, desde que as novas intervenções sejam claramente identificáveis e reversíveis, sem prejuízo da leitura estética e histórica do conjunto. Ou seja, espera-se um projeto crítico em relação ao presente histórico pós desabamento, e não uma reconstrução prístina do passado;
- Compatibilização com novo uso: o projeto deverá compatibilizar a preservação dos valores históricos com a futura destinação do imóvel (EMIA – Escola

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

Municipal de Iniciação Artística), garantindo acessibilidade, segurança, conforto e funcionalidade, sem descaracterizar os elementos protegidos.

Parâmetros mínimos para o reaproveitamento dos elementos arquitetônicos e tijolos originais

- Triagem cuidadosa e inventário: todos os fragmentos, tijolos, ornamentos e elementos decorativos resgatados dos escombros deverão ser catalogados, identificados e armazenados adequadamente, com registro fotográfico e fichamento individualizado;
- Critérios de reuso: os elementos originais que apresentarem condições estruturais e estéticas satisfatórias deverão ser reinseridos na reconstrução, preferencialmente em suas posições originais, ou, quando inviável, em locais que permitam sua valorização e leitura histórica;
- Complementação com novos materiais: os elementos faltantes ou irrecuperáveis deverão ser substituídos por materiais compatíveis técnica e esteticamente, mas que permitam a distinção entre o original e a nova intervenção, em atendimento ao princípio da reversibilidade e da honestidade da intervenção;
- Documentação do processo: todo o processo de reaproveitamento deverá ser detalhadamente documentado, inclusive com registros fotográficos e relatórios técnicos, a serem juntados ao processo de aprovação.

A demanda a ser contratada está estruturada com as seguintes etapas:

4.1. Plano de Trabalho Consolidado

O Plano de Trabalho consistirá na formalização do planejamento contemplando todas as atividades previstas para **elaboração de projeto executivo de restauro, reforma e requalificação do Teatro Carlos Gomes, destinado à futura sede da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística**, que norteará a condução dos trabalhos do início ao fim.

Será precedido de uma reunião de alinhamento, a se realizar logo após a assinatura do Contrato, da qual participarão obrigatoriamente o fiscal do contrato e o coordenador do

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

projeto, podendo participar outros representantes que ambas as partes entendam relevantes para o adequado desenvolvimento dos trabalhos.

Nessa reunião serão consolidados os termos deste Termo de Referência e sua compatibilização com a proposta da CONTRATADA, bem como definidos os procedimentos para condução dos serviços, compreendendo, no mínimo:

- esclarecimento de possíveis dúvidas e eventuais complementações de assuntos de interesse que não tenham ficado suficientemente explícitos neste Termo de Referência e na proposta da CONTRATADA;
- confirmação dos componentes da equipe técnica da CONTRATADA e das respectivas atribuições;
- apresentação do fiscal do contrato e definição dos responsáveis pelo acompanhamento dos serviços;
- procedimentos para fornecimento, pela CONTRATANTE, da documentação técnica disponível e demais informações necessárias ao desenvolvimento dos trabalhos;
- definição das formas de comunicação entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE;
- procedimentos de avaliação periódica, acompanhamento e validação dos produtos;
- agendamento das reuniões técnicas de acompanhamento e demais eventos relacionados ao desenvolvimento dos serviços;
- consolidação do cronograma de execução.

O Plano de Trabalho deverá refletir o consenso entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE acerca das questões tratadas na reunião de alinhamento, devendo ser apresentado por meio de relatório específico para análise e aprovação da Administração.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

Sempre que, durante a execução dos serviços, for identificada a necessidade de alterações significativas no planejamento inicialmente aprovado, o Plano de Trabalho deverá ser revisado, formalmente reapresentado e submetido à aprovação da CONTRATANTE.

4.2. Pesquisa Histórica

A Pesquisa Histórica tem por finalidade reunir, organizar, analisar e sistematizar as informações históricas, documentais, arquitetônicas e iconográficas relativas ao Teatro Municipal Carlos Gomes, constituindo elemento fundamental para fundamentar tecnicamente as soluções a serem adotadas no projeto executivo de restauro, reforma e adaptação.

A pesquisa deverá possibilitar a identificação da evolução histórica da edificação, suas características arquitetônicas originais, intervenções anteriormente realizadas, alterações construtivas, ampliações, supressões, técnicas construtivas empregadas, materiais utilizados, elementos ornamentais, sistemas estruturais e demais aspectos relevantes para a compreensão do imóvel e definição dos critérios de intervenção.

Para tanto, a CONTRATADA deverá realizar levantamento e análise de informações provenientes, dentre outras, das seguintes fontes:

a) acervos documentais do Município;

b) projetos, plantas, memoriais, fotografias e documentos técnicos existentes;

c) arquivos públicos e privados;

d) bibliografia especializada;

e) registros cartográficos, aerofotogramétricos e iconográficos;

f) legislação urbanística e patrimonial aplicável ao imóvel;

g) documentos e registros eventualmente existentes junto aos órgãos de preservação do patrimônio cultural.

Sempre que necessário, poderão ser realizadas entrevistas técnicas com servidores, pesquisadores, historiadores ou profissionais que detenham conhecimento relevante acerca da evolução histórica da edificação, desde que tais informações sejam devidamente registradas e referenciadas.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

Ao final desta etapa deverá ser elaborado Relatório de Pesquisa Histórica contendo, no mínimo:

- caracterização histórica do imóvel;
- contextualização urbana e arquitetônica;
- cronologia das intervenções identificadas;
- levantamento iconográfico e documental;
- identificação dos elementos arquitetônicos e construtivos de interesse para preservação;
- identificação das alterações ocorridas ao longo do tempo;
- análise crítica da documentação consultada;
- conclusões e diretrizes técnicas que subsidiarão as etapas subsequentes do projeto.

O relatório deverá conter textos, fotografias, mapas, plantas históricas, imagens, quadros comparativos, referências bibliográficas e demais documentos que fundamentem as conclusões apresentadas, sendo entregue em formato digital editável e em PDF, acompanhado do respectivo Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), quando aplicável.

A Pesquisa Histórica deverá observar os princípios e diretrizes aplicáveis à preservação do patrimônio cultural, utilizando metodologia compatível com a natureza do bem e com as boas práticas de documentação e conservação do patrimônio histórico, servindo como base para todas as etapas subsequentes da elaboração do projeto executivo.

4.3. Levantamento Técnico Cadastral

O Levantamento Técnico Cadastral tem por finalidade produzir a representação fiel e atualizada do Teatro Municipal Carlos Gomes, contemplando suas características arquitetônicas, construtivas, estruturais e funcionais, constituindo a base técnica para o desenvolvimento de todos os estudos e projetos previstos nesta contratação.

Os levantamentos deverão ser executados mediante inspeções técnicas no local, utilizando metodologia compatível com a natureza e complexidade do imóvel, de forma a garantir elevado grau de precisão das informações produzidas.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

4.3.1. Levantamento Arquitetônico

Deverá ser realizado levantamento arquitetônico completo da edificação, contemplando, no mínimo:

a) implantação da edificação no terreno;

b) plantas baixas de todos os pavimentos;

c) cortes longitudinais e transversais;

d) fachadas;

e) cobertura;

f) detalhes arquitetônicos relevantes;

g) cotas, níveis e dimensões necessárias ao perfeito entendimento da edificação.

4.3.2. Levantamento Cadastral dos Elementos Construtivos

Deverão ser identificados e cadastrados todos os elementos construtivos existentes, compreendendo, no mínimo:

- sistemas estruturais;
- alvenarias;
- pisos;
- revestimentos;
- coberturas;
- esquadrias;
- forros;
- elementos decorativos;

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

- elementos artísticos;
- escadas;
- guarda-corpos;
- demais componentes arquitetônicos existentes.

Sempre que necessário, deverão ser produzidos desenhos de detalhes para adequada representação dos elementos de interesse histórico e arquitetônico.

4.3.3. Levantamento das Instalações Existentes

A CONTRATADA deverá realizar o cadastramento das instalações existentes, compreendendo, quando identificáveis:

- instalações elétricas;
- instalações hidrossanitárias;
- sistema de águas pluviais;
- prevenção e combate a incêndio;
- climatização;
- telefonia e lógica;
- demais sistemas existentes na edificação.

Deverão ser identificadas as interferências, incompatibilidades e limitações existentes para subsidiar o desenvolvimento dos projetos.

4.3.4. Registro Fotográfico

Deverá ser realizado levantamento fotográfico completo da edificação, contemplando áreas internas e externas, fachadas, cobertura, ambientes, detalhes arquitetônicos, elementos construtivos, patologias aparentes e demais aspectos relevantes ao desenvolvimento dos projetos.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

As fotografias deverão possuir resolução compatível com sua utilização em relatórios técnicos e deverão ser devidamente identificadas quanto ao local, data e elemento registrado.

4.3.5. Produtos do Levantamento

Ao término desta etapa deverão ser entregues, no mínimo:

- plantas cadastrais da edificação;
- cortes;
- fachadas;
- cobertura;
- detalhes construtivos relevantes;
- modelo digital da edificação, quando previsto;
- registro fotográfico organizado;
- relatório técnico do levantamento;
- arquivos editáveis e arquivos em formato PDF.

Todos os levantamentos deverão possuir precisão compatível com a elaboração do projeto executivo e observar as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como as boas práticas aplicáveis aos serviços de arquitetura, engenharia e documentação de bens de interesse histórico e cultural.

4.4. Diagnóstico Patológico

O Diagnóstico Patológico tem por finalidade identificar, caracterizar, analisar e avaliar o estado de conservação do Teatro Municipal Carlos Gomes, mediante inspeções técnicas e estudos especializados, permitindo a determinação das causas, mecanismos de degradação, extensão dos danos e riscos associados aos diversos sistemas construtivos da edificação.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

O diagnóstico deverá ser elaborado com base nos levantamentos técnicos cadastrais, na pesquisa histórica, nas inspeções de campo e em ensaios complementares, quando tecnicamente necessários, constituindo o principal subsídio para a definição das diretrizes e das soluções técnicas a serem adotadas no projeto executivo:

4.4.1. Inspeção Técnica;

A CONTRATADA deverá realizar inspeção técnica detalhada em toda a edificação, contemplando, no mínimo:

a) fundações aparentes;

b) elementos estruturais;

c) alvenarias;

d) revestimentos internos e externos;

e) pisos;

f) cobertura;

g) esquadrias;

h) forros;

i) elementos decorativos e ornamentais;

j) instalações prediais;

k) áreas externas e demais componentes da edificação.

4.4.2. Identificação das Patologias;

Durante a inspeção deverão ser identificadas, classificadas e registradas todas as manifestações patológicas existentes, compreendendo, entre outras:

- fissuras, trincas e rachaduras;
- destacamentos e desplacamentos de revestimentos;

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

- umidade ascendente, infiltrações e condensações;
- eflorescências;
- processos corrosivos;
- deterioração de elementos estruturais;
- degradação de argamassas, pinturas e revestimentos;
- biodeterioração causada por fungos, líquens, insetos ou outros agentes biológicos;
- deformações estruturais;
- falhas nas instalações prediais;
- demais anomalias construtivas observadas.

4.4.3. Mapeamento de Danos;

As manifestações patológicas deverão ser representadas graficamente em plantas, fachadas, cortes e detalhes da edificação, mediante elaboração de Mapa de Danos, contendo a localização, classificação, extensão e identificação das patologias verificadas.

O mapeamento deverá utilizar simbologia padronizada, legendas e registros fotográficos que permitam a perfeita compreensão do estado de conservação do imóvel.

4.4.4. Análise Técnica;

Para cada manifestação patológica identificada deverão ser apresentados, no mínimo:

a) descrição da ocorrência;

b) provável origem e causa;

c) mecanismo de degradação;

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

d) grau de comprometimento;

e) riscos à estabilidade, funcionalidade e conservação da edificação;

f) recomendações técnicas para tratamento, recuperação, substituição ou conservação.

Sempre que necessário, a CONTRATADA deverá recomendar a realização de ensaios complementares destinados à confirmação das hipóteses formuladas durante o diagnóstico.

4.4.5. Relatório de Diagnóstico Patológico;

Ao término desta etapa deverá ser elaborado Relatório de Diagnóstico Patológico contendo, no mínimo:

- caracterização geral da edificação;
- metodologia empregada;
- registro fotográfico completo;
- mapa de danos;
- descrição das manifestações patológicas;
- análise das causas e mecanismos de degradação;
- avaliação do estado de conservação dos sistemas construtivos;
- conclusões técnicas;
- diretrizes preliminares para as intervenções de restauro, reforma e adaptação.

O relatório deverá ser apresentado em formato digital editável e em PDF, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), quando aplicável.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

Os serviços deverão observar as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, as boas práticas de inspeção predial, conservação e restauro do patrimônio cultural, bem como as diretrizes dos órgãos competentes de preservação do patrimônio histórico, quando aplicáveis.

4.5. Projetos de restauro, reforma e adaptação

Os Projetos de restauro, reforma e adaptação consistem na elaboração do conjunto de projetos técnicos necessários à futura execução das intervenções no Teatro Municipal Carlos Gomes, contemplando soluções compatíveis com as características arquitetônicas, históricas, estruturais, funcionais e construtivas da edificação.

Os projetos deverão ser desenvolvidos de forma integrada e compatibilizada entre todas as disciplinas envolvidas, observando os levantamentos técnicos, a pesquisa histórica, o diagnóstico patológico, as normas técnicas aplicáveis, a legislação vigente e as diretrizes dos órgãos competentes de preservação do patrimônio cultural.

As soluções propostas deverão priorizar a preservação dos elementos arquitetônicos e construtivos de interesse histórico, compatibilizando as necessidades de restauro com as intervenções de reforma, adaptação, acessibilidade, segurança, funcionalidade e adequação às normas técnicas vigentes.

Os projetos deverão conter informações suficientes para permitir a perfeita compreensão das soluções adotadas, possibilitando a elaboração do orçamento detalhado e a futura contratação da execução das obras.

4.5.1. Projeto Arquitetônico

O Projeto Arquitetônico deverá contemplar todas as plantas, cortes, fachadas, detalhes construtivos, especificações e demais elementos gráficos necessários à perfeita caracterização das intervenções propostas, compreendendo os serviços de restauro, reforma e adaptação da edificação.

4.5.2. Projeto Estrutural

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

O Projeto Estrutural deverá contemplar a avaliação das estruturas existentes e o dimensionamento das intervenções necessárias, incluindo reforços, recuperações, substituições e novas estruturas eventualmente previstas, acompanhado dos respectivos memoriais de cálculo e detalhamentos executivos.

4.5.3. Projetos de Instalações

Deverão ser elaborados os projetos das instalações prediais necessárias ao adequado funcionamento da edificação, compreendendo, quando aplicável:

- instalações elétricas;
- instalações hidrossanitárias;
- sistema de águas pluviais;
- sistema de prevenção e combate a incêndio;
- sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);
- climatização e ventilação;
- lógica, telefonia e demais sistemas complementares necessários ao funcionamento da edificação.

4.5.4. Projeto de Acessibilidade

O projeto deverá contemplar as adequações necessárias para atendimento às normas de acessibilidade vigentes, principalmente a NBR 9050, compatibilizando-as com as características arquitetônicas e históricas do imóvel.

A ABNT através da **NBR 9050** estipula que:

a) Todos os projetos de adaptação para acessibilidade de bens tombados devem obedecer às condições descritas nesta norma, porém atendendo aos critérios específicos a serem aprovados pelos órgãos do patrimônio histórico e cultural competentes.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

b) Nos casos de áreas ou elementos onde não seja possível promover a adaptação do imóvel para torná-lo acessível, deve-se garantir o acesso por meio de informação visual, auditiva ou tátil das áreas ou dos elementos cuja adaptação seja impraticável.

c) Nos casos de sítios considerados inacessíveis ou com visitação restrita para todos, devem ser oferecidos mapas, maquetes, peças de acervo originais ou suas cópias, sempre proporcionando a possibilidade de serem tocados para compreensão tátil.

4.5.5. Compatibilização dos Projetos

Todos os projetos deverão ser integralmente compatibilizados entre si, eliminando interferências físicas, funcionais e executivas, de forma a assegurar a viabilidade técnica das soluções propostas e a adequada execução das futuras obras.

A CONTRATADA será responsável pela compatibilização de todas as disciplinas, promovendo as revisões necessárias até a aprovação final dos projetos.

4.5.6. Produtos

Ao término desta etapa deverão ser entregues todos os projetos executivos, memoriais de cálculo, detalhes construtivos, especificações gráficas, desenhos técnicos, arquivos editáveis e arquivos em formato PDF, devidamente assinados pelos respectivos responsáveis técnicos e acompanhados das correspondentes Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica (ART/RRT).

Os projetos deverão observar as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a legislação urbanística, de segurança e acessibilidade aplicável, bem como as diretrizes dos órgãos competentes de preservação do patrimônio histórico e cultural, quando incidentes sobre o imóvel.

4.6. Memorial Descritivo e Memória de Cálculo

O Memorial Descritivo e a Memória de Cálculo têm por finalidade consolidar e justificar tecnicamente as soluções adotadas nos projetos de restauro, reforma e adaptação, estabelecendo as diretrizes para futura execução das obras e subsidiando a elaboração do orçamento detalhado.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

4.6.1. Memorial Descritivo

O Memorial Descritivo deverá apresentar, de forma clara, objetiva e detalhada, todas as informações necessárias à perfeita compreensão das intervenções propostas, descrevendo as soluções técnicas adotadas para cada sistema construtivo e justificando sua compatibilidade com as características arquitetônicas, estruturais, funcionais e históricas da edificação.

O documento deverá conter, no mínimo:

a) caracterização geral da edificação;

b) descrição das condições existentes;

c) descrição das intervenções de restauro, reforma e adaptação;

d) justificativas técnicas das soluções adotadas;

e) especificação dos sistemas construtivos propostos;

f) critérios de execução dos serviços;

g) recomendações para preservação dos elementos de interesse histórico;

h) orientações técnicas destinadas à futura execução das obras.

4.6.2. Memória de Cálculo

A Memória de Cálculo deverá apresentar todos os dimensionamentos, premissas, hipóteses adotadas e demonstrações dos cálculos que fundamentaram as soluções propostas nos diversos projetos integrantes da contratação.

Deverão ser apresentados, quando aplicáveis:

a) memória de cálculo estrutural;

b) memória de cálculo das instalações prediais;

c) memória de cálculo dos sistemas de prevenção e combate a incêndio;

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

d) memória de cálculo dos sistemas hidrossanitários;

e) demais memórias de cálculo necessárias à perfeita compreensão dos projetos desenvolvidos.

As memórias deverão ser elaboradas de forma organizada, permitindo a rastreabilidade dos critérios técnicos adotados, com indicação das normas técnicas utilizadas, parâmetros considerados e resultados obtidos.

4.6.3. Entregáveis

Ao término desta etapa deverão ser entregues:

- Memorial Descritivo completo;
- Memórias de Cálculo de todas as disciplinas desenvolvidas;
- arquivos em formato editável;
- arquivos em formato PDF;
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos respectivos responsáveis técnicos, quando aplicável.

Os documentos deverão ser compatíveis com os projetos executivos, permitindo a perfeita compreensão das soluções adotadas e servindo de base para a elaboração do orçamento detalhado, da futura licitação das obras e da fiscalização de sua execução.

4.7. Orçamento Detalhado e Especificação dos Materiais

O Orçamento Detalhado e a Especificação dos Materiais têm por finalidade estabelecer o custo estimado para a futura execução das obras de restauro, reforma e adaptação do Teatro Municipal Carlos Gomes, bem como definir os materiais, equipamentos, componentes construtivos e serviços previstos nos projetos executivos.

O orçamento deverá ser elaborado com base nos projetos executivos, memoriais descritivos, memórias de cálculo, especificações técnicas e levantamentos quantitativos, devendo representar, de forma clara e precisa, todos os custos necessários à execução integral da obra, sendo vedadas estimativas genéricas,

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

quantitativos imprecisos ou a utilização de verbas sem a devida fundamentação técnica.

4.7.1. Orçamento Detalhado

O orçamento deverá conter, no mínimo:

a) planilha orçamentária analítica contendo a discriminação de todos os serviços, materiais, equipamentos, unidades de medida, quantitativos, custos unitários e custos totais;

b) memória de cálculo dos quantitativos;

c) composição dos custos unitários dos serviços não contemplados nas tabelas referenciais;

d) composição do Benefício e Despesas Indiretas – BDI;

e) cronograma físico-financeiro compatível com as etapas executivas da futura obra;

f) indicação da data-base utilizada para elaboração do orçamento.

Na elaboração do orçamento deverão ser utilizadas, preferencialmente, as composições e preços constantes do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, ou outro sistema oficial que venha a substituí-lo ou que seja tecnicamente mais adequado à natureza dos serviços de restauro, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei de Diretrizes Orçamentárias vigente.

4.7.2. Especificação dos Materiais

As especificações deverão definir, de forma clara e objetiva, as características técnicas dos materiais, equipamentos, sistemas construtivos e serviços previstos nos projetos, indicando, sempre que necessário:

a) desempenho mínimo exigido;

b) características físicas e mecânicas;

c) padrões de qualidade;

d) normas técnicas aplicáveis;

e) critérios de recebimento e aceitação;

f) métodos executivos recomendados;

g) requisitos de compatibilidade com os elementos históricos existentes.

Sempre que houver intervenção em elementos de interesse histórico, as especificações deverão privilegiar materiais e técnicas compatíveis com as

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

características originais da edificação, observando os princípios da conservação e do restauro do patrimônio cultural.

4.7.3. Produtos

Ao término desta etapa deverão ser entregues:

- planilha orçamentária completa;
- memória de cálculo dos quantitativos;
- composições de custos unitários;
- composição do BDI;
- cronograma físico-financeiro;
- caderno de especificações dos materiais e serviços;
- arquivos editáveis e em formato PDF.

Todos os documentos deverão apresentar compatibilidade integral com os projetos executivos e demais produtos desenvolvidos no âmbito desta contratação, possibilitando sua utilização como base para a futura licitação e execução das obras.

4.8. Plano de Intervenção

O Plano de Intervenção tem por finalidade consolidar as diretrizes técnicas para a execução das obras de restauro, reforma e adaptação do Teatro Municipal Carlos Gomes, estabelecendo a sequência lógica das intervenções, os procedimentos executivos, as medidas de proteção ao patrimônio histórico e os critérios técnicos necessários à adequada execução dos serviços.

O Plano de Intervenção deverá ser elaborado com base na Pesquisa Histórica, no Levantamento Técnico Cadastral, no Diagnóstico Patológico, nos Projetos Executivos e nos demais documentos técnicos produzidos no âmbito desta contratação, constituindo o documento orientador da futura execução das obras.

4.8.1. Conteúdo mínimo

O Plano de Intervenção deverá contemplar, no mínimo:

a) caracterização geral da intervenção;

b) diretrizes técnicas para execução dos serviços;

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

c) definição da sequência executiva das etapas de restauro, reforma e adaptação;

d) identificação dos elementos arquitetônicos e construtivos que deverão ser preservados, restaurados, recuperados, substituídos ou reconstruídos;

e) procedimentos destinados à proteção dos elementos históricos durante a execução das obras;

f) diretrizes para demolições, remoções, desmontagens e recomposições, quando necessárias;

g) recomendações para armazenamento, transporte e reaproveitamento de elementos construtivos de interesse histórico;

h) medidas para controle de qualidade dos serviços;

i) procedimentos para registro e documentação das intervenções executadas;

j) recomendações para preservação do imóvel durante a execução da obra.

4.8.2. Compatibilização

O Plano de Intervenção deverá apresentar compatibilidade integral com todos os projetos executivos, memoriais descritivos, especificações técnicas, orçamento detalhado e cronograma físico-financeiro, de forma a assegurar a viabilidade técnica e operacional das soluções propostas.

4.8.3. Produtos

Ao término desta etapa deverão ser entregues:

- Plano de Intervenção completo;
- fluxograma ou sequência executiva das intervenções;
- registros gráficos necessários à compreensão das etapas executivas;
- arquivos editáveis;

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

- arquivos em formato PDF.

Os documentos deverão apresentar linguagem técnica clara, objetiva e suficiente para orientar a futura contratação e execução das obras, reduzindo riscos de interpretações divergentes durante a fase executiva.

4.9. Aprovações

A CONTRATADA será responsável pela compatibilização dos projetos e pela prestação do suporte técnico necessário à obtenção das aprovações, anuências, pareceres e licenças eventualmente exigidos pelos órgãos e entidades competentes, até a aprovação final dos projetos objeto desta contratação.

Os serviços compreenderão a preparação da documentação técnica necessária, atendimento às exigências formuladas pelos órgãos competentes, realização das adequações eventualmente solicitadas e reapresentação dos documentos, sem ônus adicional para a CONTRATANTE, desde que as alterações não decorram de modificação do escopo originalmente contratado.

4.9.1. Documentação Técnica

A CONTRATADA deverá elaborar e fornecer toda a documentação técnica necessária à instrução dos processos de aprovação, incluindo, quando aplicável:

a) requerimentos;

b) memoriais técnicos;

c) plantas;

d) relatórios;

e) formulários específicos;

f) Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT);

g) demais documentos exigidos pelos órgãos competentes.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

4.9.2. Atendimento às Exigências Técnicas

Sempre que forem emitidas exigências técnicas, solicitações de complementação ou pedidos de esclarecimento pelos órgãos responsáveis pela análise dos projetos, caberá à CONTRATADA:

a) analisar as exigências formuladas;

b) promover as adequações necessárias nos projetos e documentos técnicos;

c) reapresentar a documentação revisada;

d) prestar os esclarecimentos técnicos solicitados até a aprovação definitiva dos projetos.

4.9.3. Entregáveis

Ao término desta etapa deverão ser entregues:

- projetos aprovados pelos órgãos competentes, quando a aprovação integrar o escopo da contratação;
- comprovantes de protocolo, pareceres, certidões, anuências ou documentos equivalentes emitidos pelos respectivos órgãos;
- versão final dos projetos e documentos técnicos, contemplando todas as revisões decorrentes do processo de aprovação;
- arquivos editáveis e arquivos em formato PDF.

A aprovação dos projetos não exime a CONTRATADA da responsabilidade técnica pelos serviços executados, permanecendo responsável pela consistência, compatibilização e conformidade técnica dos documentos produzidos, na forma da legislação vigente.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação deverá observar requisitos técnicos, operacionais, regulatórios e administrativos indispensáveis à adequada **elaboração de projeto executivo de restauro, reforma e requalificação do Teatro Carlos Gomes, destinado à futura sede da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística**, em estrita conformidade com as diretrizes, parâmetros e condicionantes estabelecidos neste Termo de Referência e no respectivo Estudo Técnico Preliminar.

Em observância ao princípio da proporcionalidade, bem como ao disposto no art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, as exigências de qualificação técnica e econômico-financeira a seguir estabelecidas mostram-se necessárias e adequadas à garantia do fiel cumprimento das obrigações contratuais, assegurando à Administração Pública nível mínimo de segurança técnica, jurídica e financeira para a satisfatória execução do objeto.

Equipe técnica

A futura contratação deverá prever equipe multidisciplinar organizada em **três grupos complementares**:

I – **Equipe técnica permanente**: núcleo técnico permanente, com atuação contínua e responsabilidade pelas decisões técnicas estruturantes do projeto;

II – **Consultores**: atuação pontual ou sob demanda, conforme a necessidade das etapas específicas.

III - **Serviços de apoio técnico**: equipes de atuação pontual ou sob demanda, conforme a necessidade das etapas específicas, com composição de sérvios.

5.1. Equipe técnica permanente

Os profissionais da equipe técnica permanente integram o núcleo técnico decisório da contratação. Considerando a complexidade dos serviços, a natureza predominantemente intelectual do objeto e o valor histórico, arquitetônico e cultural da edificação, exige-se formação específica e experiência compatível com as atividades

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

de elaboração de projetos de restauro, reforma e adaptação, de modo a assegurar a qualidade técnica dos produtos, a adequada compatibilização entre as disciplinas envolvidas e a observância das normas técnicas e diretrizes dos órgãos de preservação do patrimônio cultural.

5.1.1. Coordenador Geral do Projeto

Formação: Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro Civil, regularmente registrado no respectivo Conselho Profissional.

Experiência: Coordenação de projetos de edificações tombadas pelo patrimônio histórico.

Justificativa: Responsável pela coordenação geral dos trabalhos, definição das premissas técnicas, integração entre as disciplinas envolvidas, compatibilização dos projetos e condução da equipe multidisciplinar, exigindo experiência específica em intervenções em edificações tombadas, em razão da complexidade técnica do objeto e da necessidade de observância às diretrizes de preservação do patrimônio histórico e cultural.

5.1.2. Arquiteto Especialista em Restauração de Bens Imóveis

Formação: Arquiteto e Urbanista, regularmente registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Experiência: Especialista em restauração de bens imóveis com experiência em projetos na área de edificações tombadas pelo patrimônio histórico / especialização em restauração e/ou especialização em patrimônio cultural.

Justificativa: Responsável pela elaboração e desenvolvimento das soluções arquitetônicas de restauro, assegurando que as intervenções propostas sejam compatíveis com os valores históricos, arquitetônicos e culturais da edificação, observando as técnicas de conservação, os princípios do restauro e as diretrizes dos órgãos de preservação do patrimônio cultural.

5.1.3. Especialista em Projetos Estruturais

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

Formação: Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro Civil, regularmente registrado no respectivo Conselho Profissional.

Experiência: Elaboração de projetos estruturais para edificações, incluindo intervenções de reforço, recuperação, reabilitação ou adequação estrutural.

Justificativa: Responsável pelo desenvolvimento e compatibilização das soluções estruturais necessárias ao restauro, reforma e adaptação da edificação, assegurando a estabilidade, segurança e desempenho estrutural do imóvel, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com as características construtivas da edificação existente.

5.1.4. Administrador Pleno

Formação: Administração ou áreas afins.

Experiência em a gestão administrativa e documental do contrato (organização, controle de comunicações e entregas, rastreabilidade, prazos e suporte à fiscalização).

Justificativa: necessário para gestão administrativa e documental do contrato (organização, controle de comunicações e entregas, rastreabilidade, prazos e suporte à fiscalização).

5.2. Consultores

A contratação deverá prever consultores para atuação pontual, conforme a necessidade das etapas do objeto, em disciplinas que demandem conhecimento técnico especializado.

A equipe mínima de consultores deverá contemplar:

5.2.1. Engenheiro Eletricista

Formação: Engenharia Elétrica, regularmente registrado no respectivo Conselho Profissional.

Experiência: Elaboração de projetos de instalações elétricas prediais e entrada de energia.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

Justificativa: Responsável pela elaboração e compatibilização dos projetos de instalações elétricas e de entrada de energia da edificação, assegurando conformidade com as normas técnicas aplicáveis, segurança, funcionalidade e integração com as demais disciplinas do projeto.

5.2.2. Arquiteto ou Engenheiro Civil – Projeto de Segurança Contra Incêndio e Pânico (PSCIP)

Formação: Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro Civil, regularmente registrado no respectivo Conselho Profissional.

Experiência: Elaboração de Projetos de Segurança Contra Incêndio e Pânico (PSCIP).

Justificativa: Responsável pela elaboração e compatibilização do Projeto de Segurança Contra Incêndio e Pânico, assegurando o atendimento às exigências do Corpo de Bombeiros, à legislação vigente e às normas técnicas aplicáveis, de forma compatível com as características arquitetônicas da edificação e com as intervenções previstas no projeto de restauro, reforma e adaptação.

5.2.3. Engenheiro Mecânico

Formação: Engenharia Mecânica, regularmente registrado no respectivo Conselho Profissional.

Experiência: Elaboração de projetos de sistemas de climatização, ventilação e ar-condicionado (HVAC).

Justificativa: Responsável pela elaboração e compatibilização dos projetos de climatização da edificação, assegurando o atendimento às normas técnicas aplicáveis, às condições de conforto ambiental, eficiência energética e preservação das características arquitetônicas do imóvel, em compatibilidade com as intervenções previstas no projeto de restauro, reforma e adaptação.

5.2.4. Engenheiro Civil

Formação: Engenharia Civil, regularmente registrado no respectivo Conselho Profissional.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

Experiência: Elaboração de projetos de instalações hidrossanitárias prediais.

Justificativa: Responsável pela elaboração e compatibilização dos projetos de instalações hidrossanitárias, assegurando o atendimento às normas técnicas aplicáveis, à funcionalidade dos sistemas e à integração com as demais disciplinas do projeto de restauro, reforma e adaptação.

5.2.5. Arquiteto ou Engenheiro – Orçamento de Obras em Edificações Tombadas

Formação: Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro, regularmente registrado no respectivo Conselho Profissional.

Experiência: Elaboração de planilhas orçamentárias para obras em edificações tombadas pelo patrimônio histórico.

Justificativa: Responsável pela elaboração do orçamento detalhado da futura obra, incluindo levantamento de quantitativos, composições de custos e especificações orçamentárias, assegurando compatibilidade com os projetos desenvolvidos e com as particularidades inerentes às intervenções em bens de interesse histórico e cultural.

5.3. Requisitos gerais

A equipe técnica deverá possuir qualificação adequada e experiência comprovada na execução de serviços compatíveis com o objeto deste Termo de Referência, sendo composta por profissionais devidamente registrados em seus respectivos conselhos de classe, quando exigido pela legislação aplicável.

Os profissionais deverão perceber remuneração compatível com os valores praticados no mercado, observando-se, quando cabível, o salário-mínimo profissional fixado pelos respectivos conselhos de classe ou legislações específicas. A exigência de tempo de formação acadêmica observará como parâmetro a tabela de preços de consultoria do DNIT, conforme orientação consolidada no Acórdão nº 1.787/2011 – TCU – Plenário.

A CONTRATADA deverá manter, durante toda a vigência contratual, a equipe técnica nas condições mínimas estabelecidas neste Termo de Referência. O descumprimento dessa obrigação poderá ensejar a glosa proporcional dos valores correspondentes

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

ao(s) profissional(is) não alocado(s) ou não atuante(s) na execução dos serviços aferidos para fins de medição.

A Administração poderá solicitar, de forma motivada, a substituição de membros da equipe técnica, devendo a CONTRATADA apresentar profissional substituto que atenda integralmente aos requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência. Qualquer alteração na composição da equipe deverá ser previamente comunicada e dependerá de aprovação formal da Administração.

A Administração reserva-se o direito de, a qualquer tempo, verificar a vinculação contratual e a qualificação técnica dos profissionais indicados.

A comprovação da qualificação e da experiência da equipe técnica, para fins de pontuação da proposta técnica, deverá observar integralmente os critérios, requisitos e formas de apresentação estabelecidos no **Anexo VII – Pontuação e Nota da Proposta Técnica**, sob pena de desclassificação ou inabilitação, conforme o caso.

A licitante vencedora deverá apresentar, previamente ao início da execução do contrato, declaração formal contendo a indicação dos profissionais que serão disponibilizados para a execução contratual (**Anexo XI – Modelo de Declaração de Indicação dos Demais Profissionais**), nos termos do art. 67, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021, os quais deverão participar efetivamente da execução do objeto, admitida sua substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que previamente aprovada pela Administração.

A documentação comprobatória da experiência desses profissionais deverá ser apresentada na forma de Atestados de Capacidade Técnica (ACT), Certidões de Acervo Técnico (CAT), Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), registros profissionais ou outros documentos idôneos que evidenciem a execução anterior de atividades compatíveis com o objeto da contratação, juntamente com o **Anexo XI – Modelo de Declaração de Indicação dos Demais Profissionais**, previamente ao início da execução do contrato.

5.4. Sustentabilidade

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

O Projeto a ser elaborado durante as atividades da contratação deverá considerar, para efeitos de especificação de metodologias de construção e tecnologias e materiais utilizados, os seguintes critérios de sustentabilidade ambiental, sempre que pertinente.

a) Uso de equipamentos de climatização mecânica, ou de novas tecnologias de resfriamento do ar, que utilizem energia elétrica apenas nos ambientes onde for indispensável;

b) Automação da iluminação do prédio, projeto de iluminação, interruptores, iluminação ambiental, iluminação tarefa, uso de sensores de presença;

c) Uso exclusivo de lâmpadas fluorescentes compactas ou tubulares de alto rendimento e de luminárias eficientes, incluindo lâmpadas de LED;

d) Energia solar, ou outra energia limpa para aquecimento de água;

e) Sistema de reuso de água;

f) Aproveitamento da água da chuva, agregando ao sistema hidráulico elementos que possibilitem a captação, transporte, armazenamento e seu aproveitamento;

g) Utilização de materiais que sejam reciclados, reutilizados e biodegradáveis, e que reduzam a necessidade de manutenção; e

h) Comprovação da origem da madeira a ser utilizada na execução da obra ou serviço.

O orçamento e detalhamento elaborados para o Projeto Executivo, para fins de licitação, deverão incluir as seguintes exigências:

a) Deverá ser priorizado o emprego de mão-de-obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local para execução, conservação e operação das obras;

b) O Projeto de Gerenciamento de Resíduo de Construção Civil (PGRCC), nas condições determinadas pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, através da Resolução nº 307, de 5 de julho de 2002, deverá ser estruturado em conformidade com o modelo especificado pelos órgãos competentes;

c) Os instrumentos convocatórios e contratos de obras e serviços de engenharia deverão exigir o uso obrigatório de agregados reciclados nas obras contratadas, sempre que existir a oferta de agregados reciclados, capacidade de suprimento e custo inferior em relação aos agregados naturais, bem como o fiel cumprimento do PGRCC, sob pena de multa, estabelecendo, para efeitos de fiscalização, que

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

todos os resíduos removidos deverão estar acompanhados de Controle de Transporte de Resíduos, em conformidade com as normas NBR 15.112:2004, NBR 15.113:2004, NBR 15.114:2004, NBR 15.115:2004 e NBR 15.116:2004, disponibilizando campo específico na planilha de composição dos custos; e

d) Quando a contratação envolver a utilização de bens e a empresa for detentora da norma ISO 14000, o instrumento convocatório, além de estabelecer diretrizes sobre a área de gestão ambiental dentro de empresas de bens, deverá exigir a comprovação de que o licitante adota práticas de desfazimento sustentável ou reciclagem dos bens que forem inservíveis para o processo de reutilização.

5.5. Recomendações Gerais

O projeto deverá ser elaborado em conformidade com os princípios norteadores estabelecidos neste Termo de Referência, atendendo às seguintes diretrizes básicas:

a) Os projetos deverão ser elaborados, no que couber, em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e, na sua ausência, com as demais normas técnicas, manuais, recomendações e diretrizes aplicáveis à elaboração de projetos de arquitetura, engenharia, restauro e preservação do patrimônio histórico.

b) Para o acompanhamento dos trabalhos serão realizadas reuniões sistemáticas mensais, ou extraordinárias, se necessárias, na Prefeitura de Guaratinguetá, com a participação do Coordenador Geral e dos membros da equipe da CONTRATADA envolvidos com as atividades em curso.

c) Ao final de cada fase o fiscal do contrato fará uma avaliação dos resultados do trabalho. A avaliação será encaminhada à CONTRATADA para realização dos ajustes, alterações ou complementações eventualmente apontados.

d) A CONTRATADA deverá valer-se, preferencialmente, dos dados constantes de trabalhos existentes ou de outras fontes idôneas. Todo dado utilizado deverá ter sua fonte perfeitamente identificada. Caso sejam identificadas lacunas de informação, deverá prever a forma de seu suprimento, seja mediante novas pesquisas, levantamentos ou hipóteses tecnicamente justificadas, indicando, quando cabível, forma de validação futura.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

e) Os procedimentos metodológicos adotados deverão ser claramente indicados e sempre justificados. Quando diferentes resultados se destinarem à comparação, sua obtenção deverá observar homogeneidade metodológica.

f) No caso de ser necessária a adoção de hipóteses ou simplificações metodológicas, estas deverão ser expressamente justificadas.

g) É indispensável, para elaboração dos estudos e projetos, o conhecimento de todos os trabalhos existentes ou em desenvolvimento que possuam correlação com o objeto da contratação.

h) Os projetos deverão ser desenvolvidos de forma integrada e compatibilizada entre todas as disciplinas técnicas envolvidas.

i) A CONTRATADA deverá considerar todas as restrições de ordem técnica, legal, urbanística, patrimonial e administrativa aplicáveis ao imóvel, incluindo a legislação vigente e as diretrizes dos órgãos competentes de preservação do patrimônio histórico e cultural.

j) Todo produto deverá identificar claramente a etapa a que corresponde, demonstrando sua integração com os demais produtos previstos nesta contratação.

k) O projeto executivo deverá conter todos os elementos técnicos necessários e suficientes para a futura execução da obra, compreendendo os detalhamentos, memoriais, especificações técnicas, quantitativos, orçamento e demais documentos exigidos neste Termo de Referência.

l) Os projetos deverão ser compatibilizados entre si, de forma a eliminar interferências e inconsistências técnicas antes de sua entrega definitiva.

m) Durante a elaboração dos projetos, a CONTRATADA deverá promover as revisões necessárias até a aprovação dos produtos pela Administração.

n) Durante e após a execução da futura obra, a documentação do projeto executivo deverá receber as atualizações necessárias para constituir a documentação **"conforme construído" (as built)**, a ser utilizada pelos responsáveis pela operação, manutenção e futuras intervenções na edificação.

Além dos requisitos acima estabelecidos, a CONTRATADA deverá observar integralmente as disposições constantes do **Anexo IV – Apresentação dos Trabalhos** e do **Anexo V – Itens Mínimos do Projeto**, os quais integram este Termo de

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

Referência para todos os fins, devendo ser rigorosamente atendidos quanto à forma, conteúdo, padrão técnico e qualidade dos produtos a serem entregues.

5.6. Subcontratação

5.6.1. Fica admitida a subcontratação parcial, limitada a até 30% do valor contratual, exclusivamente para serviços especializados como:

- levantamentos topográficos;
- sondagens e investigações geotécnicas;
- ensaios laboratoriais;
- levantamentos cadastrais especializados;
- levantamentos fotogramétricos, laser scanner ou tecnologias equivalentes;
- inspeções e ensaios especializados em estruturas e materiais;
- demais serviços técnicos especializados de apoio à elaboração dos projetos, desde que previamente autorizados pela Administração.

5.6.2. É vedada a subcontratação da parcela principal: coordenação, concepção, memória de cálculo, definição da solução e responsabilidade técnica geral.

5.6.3. A responsabilidade integral pelo objeto permanece com a CONTRATADA.

5.6.4. Toda subcontratação depende de autorização prévia da Administração.

5.7. Garantia da contratação

Será exigida garantia contratual, nos termos do art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021, correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor inicial do contrato, nas modalidades legalmente previstas.

A exigência justifica-se em razão da relevância técnica do objeto e dos riscos associados à sua inadequada execução, conforme indicado no Estudo Técnico Preliminar.

5.8. Vistoria

As empresas interessadas poderão realizar visita técnica destinada a conhecer os locais da prestação dos serviços objeto da licitação, porém não obrigatória. As despesas decorrentes da visita, bem como as demais incorridas na fase de elaboração da proposta, correrão por conta da empresa interessada, sem qualquer direito à indenização, reembolso ou compensação a qualquer título.

A não realização da visita técnica não implicará a desclassificação da licitante, devendo ser apresentado declaração de que a licitante conhece e tomou conhecimento

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações, objeto da licitação.

A empresa que optar por realizar a visita técnica deverá levar o modelo de visita técnica devidamente preenchido com os dados da empresa, para ser assinado pelo servidor designado para acompanhar a empresa durante a visita.

A não realização de vistoria não poderá ser alegada como fundamento para o inadimplemento total ou parcial de obrigações previstas em quaisquer documentos integrantes do instrumento convocatório.

A visita técnica deverá ser agendada previamente através do telefone (12) 3128-2900 ou, preferencialmente, pelo e-mail: obras@guaratingueta.sp.gov.br, de segunda-feira à quinta-feira das 7h às 11h e das 12h às 17h. Na sexta-feira das 7h às 11h e das 12h às 16h.

O responsável pelo acompanhamento dos representantes das empresas interessadas em realizar a visita técnica será o profissional designado pelo Secretário Municipal.

5.9. Local de prestação dos serviços / estrutura mínima

A CONTRATADA deverá manter equipe disponível para reuniões periódicas e interações técnicas. Não se exige instalação física no município, salvo em caso de fases de campo (inspeções, levantamentos, pesquisas e cadastros).

5.10. Disponibilização dos produtos / prazos

Os prazos, marcos de execução e a forma de entrega dos produtos observarão as diretrizes estabelecidas no **Anexo II – Planilha Orçamentária e Cronograma Físico-Financeiro**, que integra o presente Termo de Referência para todos os fins.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. Condições gerais de execução

6.1.1. A execução do objeto terá início em até 05 (cinco) dias úteis contados da assinatura do contrato, ocasião em que será realizada reunião de alinhamento entre o gestor do contrato, o fiscal do contrato e a equipe técnica da CONTRATADA.

6.1.2. A execução seguirá metodologia sequencial, composta pelas seguintes etapas:

a) Plano de Trabalho, contendo metodologia, equipe alocada, cronograma detalhado e matriz de responsabilidades;

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

b) Pesquisa Histórica, contemplando levantamento documental, iconográfico, bibliográfico e análise da evolução histórica da edificação;

c) Levantamento Técnico Cadastral, compreendendo levantamentos arquitetônicos, cadastrais, fotográficos e demais elementos necessários ao desenvolvimento dos projetos;

d) Diagnóstico Patológico, contendo inspeções técnicas, identificação das manifestações patológicas, mapeamento de danos e recomendações técnicas;

e) Projetos de Restauro, Reforma e Adaptação, contemplando todas as disciplinas necessárias ao desenvolvimento do projeto executivo;

f) Memorial Descritivo e Memória de Cálculo;

g) Orçamento Detalhado e Especificação dos Materiais;

h) Plano de Intervenção;

i) Aprovações junto aos órgãos competentes, quando previstas no escopo da contratação;

j) Relatórios técnicos e arquivos digitais em formatos editáveis e PDF.

6.1.3. Todos os serviços serão acompanhados pelo fiscal do contrato, mediante reuniões quinzenais e revisões parciais dos produtos, conforme rotina estabelecida no início da execução.

6.1.4. A CONTRATADA deverá apresentar versões preliminares e finais de cada produto, sendo a aprovação formal do fiscal do contrato condição para o avanço à etapa subsequente.

6.2. Local e horário de execução

6.2.1. As atividades serão executadas:

a) No Município de Guaratinguetá/SP, em campo, para levantamentos, inspeções e verificações;

b) Nas dependências técnicas da CONTRATADA, para elaboração dos estudos e projetos.

6.2.2. O atendimento à fiscalização deverá ocorrer de segunda a sexta-feira, das 08h às 17h, presencial ou remotamente, conforme demandado pela Administração.

6.3. Rotinas operacionais

6.3.1. A CONTRATADA deverá observar as seguintes rotinas:

a) envio de relatório quinzenal de andamento, contendo avanços, pendências e indicativo de riscos;

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

b) participação obrigatória em reuniões técnicas presenciais ou virtuais;

c) registro de todas as interações e documentos no processo eletrônico da Administração;

d) comunicação prévia à Fiscalização antes de qualquer atividade de campo;

e) disponibilização imediata de documentos e estudos complementares quando solicitados.

6.4. Materiais e equipamentos

6.4.1. A CONTRATADA deverá fornecer, às suas expensas, todos os recursos necessários à perfeita execução do objeto, incluindo:

a) equipamentos topográficos (GNSS, estação total, níveis);

b) softwares de modelagem hidrológica e hidráulica (HEC-HMS, HEC-RAS, SWMM ou equivalentes);

c) softwares CAD e SIG (AutoCAD, QGIS ou equivalentes);

d) veículos e equipamentos de apoio às atividades de campo;

e) materiais, ferramentas, EPIs e acessórios correlatos.

6.4.2. A substituição de equipamentos defeituosos é responsabilidade integral da CONTRATADA.

6.5. Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

A CONTRATADA deve considerar:

6.5.1. Que o objeto da contratação compreende a elaboração de projeto executivo de restauro, reforma e adaptação de edificação de interesse histórico e cultural, exigindo equipe técnica multidisciplinar e atuação integrada entre as diversas disciplinas envolvidas;

6.5.2. A necessidade de realização de pesquisas históricas, levantamentos cadastrais, inspeções técnicas, diagnósticos, levantamentos fotográficos, ensaios e demais atividades de campo necessárias ao desenvolvimento dos produtos previstos neste Termo de Referência;

6.5.3. A necessidade de compatibilização dos projetos com os sistemas existentes da edificação e com as exigências dos órgãos competentes, observando a legislação aplicável, as normas técnicas vigentes e as diretrizes de preservação do patrimônio histórico e cultural.

6.6. Requisitos de transferência de conhecimento

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

6.6.1. A CONTRATADA deverá garantir a transferência de conhecimento à administração por meio de:

a) entrega de todos os arquivos editáveis dos projetos, memoriais, planilhas, relatórios, cronogramas e demais documentos técnicos produzidos;

b) entrega das memórias de cálculo, especificações técnicas, memoriais descritivos e demais documentos que fundamentaram as soluções adotadas;

c) realização de reuniões técnicas para apresentação dos produtos desenvolvidos e esclarecimento das soluções adotadas, bem como capacitação da equipe técnica municipal, quando solicitado.

6.7. Especificação da garantia do serviço

6.7.1. O prazo de garantia contratual dos serviços segue o disposto na Lei Federal nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor).

6.8. Procedimentos de transição e finalização do contrato

6.8.1. A finalização do contrato compreende:

a) entrega do Relatório Consolidado Final, contendo síntese técnica e justificativas das decisões de projeto;

b) conferência pelo fiscal do contrato e emissão do Termo de Recebimento Definitivo;

c) entrega de todos os arquivos em mídia digital e via plataforma eletrônica do Município;

d) correção de eventuais pendências apontadas pelo fiscal do contrato.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1. A gestão e a fiscalização da contratação observarão as disposições previstas no Capítulo V do Decreto Municipal nº 10.589/2025, sendo exercidas de forma segregada e complementar, de modo a assegurar o adequado acompanhamento administrativo e técnico da execução contratual.

I – Gestor do Processo e do Contrato: servidor designado, responsável pelas atividades de natureza administrativa, pela coordenação da equipe de fiscalização, pelo controle dos prazos e pela formalização dos atos relativos à execução contratual, nos termos do art. 16 e demais dispositivos aplicáveis do referido Decreto.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

II – Fiscal Técnico: servidor designado para o acompanhamento sistemático e contínuo da execução técnica dos serviços e produtos contratados, especialmente dos projetos técnicos verificando a conformidade com o Termo de Referência, com as normas técnicas da ABNT e com as demais normas de engenharia aplicáveis, nos termos do art. 19 e seguintes do Decreto Municipal nº 10.589/2025.

Indicação do gestor e do fiscal

Função	Nome	Cargo/Função
Gestor do Contrato	A definir em portaria	
Fiscal	A definir em portaria	

Matriz de Riscos

7.2. A presente contratação observará a Matriz de Riscos constante do **Anexo VI** deste Termo de Referência, a qual estabelece a identificação, a alocação e o tratamento dos riscos inerentes às fases de planejamento, seleção do fornecedor, formalização contratual e execução do objeto.

7.3. A Matriz de Riscos integra este Termo de Referência para todos os fins, servindo como instrumento de gestão contratual, de prevenção de litígios e de preservação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.4. A alocação objetiva dos riscos às partes deverá ser observada durante toda a execução contratual, vedada a transferência automática de riscos expressamente atribuídos à contratada ou à contratante.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO, RECEBIMENTO E PAGAMENTO

Medição

8.1. A aferição da medição para fins de pagamento será feita de acordo com a entrega de cada produto, conforme especificações deste Termo de Referência, considerando-se concluído o objeto apenas quando integralmente finalizado, sem pendências.

Recebimento

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

8.2. Esses documentos deverão ser apresentados ao fiscal do contrato para análise e, se aprovados, será emitida Autorização de Serviço (AS), a qual será encaminhada à empresa contratada para fins de faturamento da medição mensal e emissão da respectiva Nota Fiscal.

8.3. Os serviços poderão ser rejeitados no todo ou em parte, sempre que estiverem em desacordo com as condições técnicas ou qualitativas previstas neste Termo de Referência, obrigando-se a CONTRATADA à correção às suas expensas.

8.4. O recebimento definitivo será formalizado por meio de Termo Detalhado, assinado pelo fiscal do contrato e encaminhado ao setor responsável para liquidação e pagamento.

Nota Fiscal Eletrônica

8.5. A Nota Fiscal de serviços deverá conter a descrição do objeto da contratação, conforme a Autorização de Serviços.

8.6. Deverá, ainda, apresentar as seguintes informações complementares no campo "descrição dos serviços":

- Número do contrato;
- Número da modalidade de contratação;
- Número do processo de compra;
- Número do empenho;
- Número da Autorização de Serviços;
- Dados bancários para depósito;
- Demais informações que se fizerem pertinentes.

Observação: Todos os dados solicitados acima serão fornecidos pelo GESTOR DO CONTRATO no ato do envio da Autorização de Fornecimento.

Pagamento

8.7. O pagamento ocorrerá em até 10 (dez) dias após o aceite da nota fiscal eletrônica, acompanhada dos seguintes documentos:

- Certidões Negativas de Débitos Federais;
- Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

8.8. O prazo estabelecido será contado a partir da data em que os documentos forem efetivamente recebidos pelo gestor do contrato. Em caso de irregularidade na emissão do documento fiscal, o prazo de pagamento será contado a partir da reapresentação, desde que devidamente regularizado. A documentação deverá ser enviada assinada, impressa e por meio digital, para fins de arquivamento.

8.9. Na pendência de liquidação da obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência contratual, o valor será descontado da fatura ou crédito existente em favor da empresa para participação.

Reajuste

8.10. Os preços contratados poderão ser reajustados após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data da proposta vencedora, mediante aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, nos termos do art. 92, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.11. Na hipótese de extinção do índice indicado, será adotado outro que venha a substituí-lo oficialmente ou, na ausência de substituto, índice que reflita a variação inflacionária do período, mediante acordo entre as partes e observada a legislação vigente.

9. FORMAS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

9.1. O fornecedor será selecionado por meio de licitação na modalidade **Concorrência**, sob a forma eletrônica, com adoção do critério de julgamento por **TÉCNICA E PREÇO**, nos termos do art. 37, §2º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021.

9.2. O regime de execução do contrato será de **Empreitada por Preço Global**.

9.3. A adoção do critério de técnica e preço justifica-se em razão da natureza do objeto, caracterizado como serviço técnico especializado de engenharia de natureza predominantemente intelectual, que demanda avaliação qualitativa das propostas técnicas.

9.4. O julgamento das propostas observará a ponderação de 70% (setenta por cento) para a **proposta técnica** e 30% (trinta por cento) para a **proposta de preço**.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

9.5. A avaliação das propostas técnicas será realizada por banca examinadora especialmente designada, composta por, no mínimo, 03 (três) membros, nos termos do art. 37, §1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

9.6. As diretrizes, critérios de pontuação, fórmulas de cálculo das notas, critérios de desclassificação, forma de apresentação das propostas técnica e de preço, bem como demais regras de julgamento, encontram-se detalhados nos anexos deste Termo de Referência, os quais deverão ser integralmente observados pelas licitantes.

Das Exigências de Habilitação

9.7. Para fins de habilitação, os interessados deverão comprovar sua **habilitação jurídica, regularidade fiscal, social e trabalhista**, bem como a **qualificação econômico-financeira**, de acordo com a documentação a ser exigida no Edital.

9.8. A **qualificação técnica** será comprovada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

a) Apresentar prova de Registro ou Certidão de inscrição da empresa no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, dentro do prazo de validade;

b) Apresentar prova de Registro ou Certidão de inscrição dos responsáveis técnicos, previstos nos itens 5.1.1, 5.1.2 e 5.1.3, no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, dentro do prazo de validade.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação corresponde a **R$ 513.440,92 (quinhentos e treze mil, quatrocentos e quarenta reais e noventa e dois centavos)**, constituindo o valor máximo aceitável para fins de julgamento das propostas, conforme detalhamento constante do **Anexo II - Planilha Orçamentária e Cronograma Físico-Financeiro**, deste Termo de Referência.

A estimativa de custos foi elaborada por meio do método analítico de composição de custos unitários, com base em referências oficiais do DNIT e do SINAPI, complementadas por composições próprias e pesquisa de mercado, considerando os custos diretos, as horas produtivas, a alocação por produto técnico e a aplicação dos fatores multiplicadores, nos termos dos artigos. 36 e 38, inciso I, do Decreto Municipal

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

nº 10.589/2025, assegurando compatibilidade com os preços de mercado e mitigação dos riscos de inexequibilidade ou sobrepreço.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos próprios do Município de Guaratinguetá, consignados na Lei Orçamentária Anual vigente.

11.2.A contratação será atendida pela seguinte dotação orçamentária:

- **02.07.01.15.451.0003.2291.4.4.90.39.00 - ficha 707 - fonte 7 - Operações de Crédito (*Contrato nº 0556509-DV 18*)**

11.3. As dotações referentes aos exercícios subsequentes serão indicadas após aprovação da respectiva Lei Orçamentária e liberação dos créditos, mediante apostilamento.

12. ANEXOS

12.1. Integram o presente Termo de Referência, para todos os fins de direito, os anexos a seguir relacionados, os quais constituem parte integrante e indissociável deste instrumento:

Anexos – Técnicos

- Anexo I – Estudo Técnico Preliminar;
- Anexo II – Planilha Orçamentária e Cronograma Físico-Financeiro;
- Anexo III – Relatório Fotográfico;
- Anexo IV – Apresentação dos Trabalhos;
- Anexo V – Itens Mínimos do Projeto;
- Anexo VI – Matriz de Riscos.

Anexos da Proposta Técnica e de Preço

- Anexo VII – Pontuação e Nota da Proposta Técnica;

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

- Anexo VIII – Diretrizes para Proposta de Preço;
- Anexo IX – Modelo de Proposta de Preço;
- Anexo X – Cálculo da Pontuação Geral.

Anexos para Início da Execução Contratual

- Anexo XI – Modelo de Declaração de Indicação dos Demais Profissionais.

12.2. Os anexos mencionados constituem parte integrante e inseparável deste Termo de Referência, devendo ser observados pela CONTRATADA e pela Administração para todos os efeitos.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente Termo de Referência foi elaborado pela Secretaria Municipal de Governo e Gestão Estratégica, em apoio técnico à Secretaria de Obras e Serviços Municipais, a quem compete a aprovação, contratação, gestão e fiscalização da execução dos serviços ora fundamentados, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

Guaratinguetá, 05 de outubro de 2026.

Elaborado por:

GUILHERME NOGUEIRA CAMARGO FELIPE

Assinado digitalmente por GUILHERME NOGUEIRA CAMARGO FELIPE
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC OAB, OU=43419613000170, OU=Presencial, OU=Assinatura Tipo A3, OU=ADVOGADO, CN=GUILHERME NOGUEIRA CAMARGO FELIPE
Foxit PhantomPDF Versão: 9.0.0

Guilherme Nogueira Camargo Felipe
Subsecretário Municipal de Governo e Gestão Estratégica

Leesander Alves da Cruz
Secretário Municipal de Meio Ambiente
CREA-SP nº 5062324792

Revisão e Aprovação:

JOAO CARLOS FAIG DE OLIVEIRA:07796738838
Secretário de Obras e Serviços Municipais
Guaratinguetá - SP

João Carlos Faig de Oliveira
Secretário Municipal de Obras e Serviços Municipais

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA
DE GUARATINGUETÁ

SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS MUNICIPAIS

Secretaria Municipal de Obras e Serviços Municipais

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Elaboração de projeto executivo de restauro, reforma e requalificação do Teatro Carlos Gomes, destinado à futura sede da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística

Outubro/2026

SUMÁRIO

SIGLAS E DEFINIÇÕES

1. INTRODUÇÃO
2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO
3. ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO A INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO
4. LEVANTAMENTO DA DEMANDA
5. SOLUÇÕES EXISTENTES NO MERCADO.
6. ESCOLHA DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA E ESTIMATIVA DE VALOR
7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO
8. RESULTADOS PRETENDIDOS
9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO
10. PROVIDÊNCIAS ANTERIORES À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO
11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES
12. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS
13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO
14. NORMATIVOS QUE DISCIPLINAM OS SERVIÇOS/AQUISIÇÃO A SEREM CONTRATADOS
15. ANEXOS
16. DISPOSIÇÕES FINAIS
17. DATA E ASSINATURA

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

SIGLAS E DEFINIÇÕES

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.

BDI – Benefícios e Despesas Indiretas.

CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.

CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

ETP – Estudo Técnico Preliminar.

OS – Ordem de Serviço.

RRT – Registro de Responsabilidade Técnica.

TR – Termo de Referência.

CONTRATANTE – Município de Guaratinguetá, responsável pela contratação, acompanhamento e fiscalização da execução dos serviços.

CONTRATADA – Empresa especializada selecionada mediante procedimento licitatório e contratada para a execução dos estudos, levantamentos e projetos integrantes do objeto.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade demonstrar a necessidade, a adequação e a viabilidade técnica da contratação de empresa especializada para a **elaboração de projeto executivo de restauro, reforma e requalificação do Teatro Carlos Gomes, destinado à futura sede da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística**.

A contratação tem por objetivo subsidiar a futura execução das obras de intervenção na edificação, mediante a elaboração dos estudos, levantamentos, diagnósticos e projetos necessários à definição das soluções técnicas, dos quantitativos, dos custos e das especificações do empreendimento, observadas as características arquitetônicas, históricas e construtivas do imóvel.

Este estudo apresenta as justificativas técnicas, legais e operacionais que fundamentam a contratação, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, com o Decreto Municipal nº 10.589/2025 e com as normas técnicas aplicáveis, demonstrando a compatibilidade da contratação com o planejamento da Administração Municipal.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação decorre da necessidade de **elaboração de projeto executivo de restauro, reforma e requalificação do Teatro Carlos Gomes, destinado à futura sede da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística**, destinado a subsidiar a futura execução das obras de recuperação da edificação, observando as exigências técnicas, legais e patrimoniais aplicáveis.

A demanda foi motivada pela necessidade de atendimento à decisão judicial que determinou ao Município de Guaratinguetá a apresentação do Estudo Técnico Preliminar, do Termo de Referência e a contratação de novo projeto arquitetônico destinado à recuperação da fachada frontal e da volumetria da edificação, tornando indispensável a realização de nova contratação para o desenvolvimento dos estudos e projetos necessários.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

O imóvel possui relevante valor histórico, arquitetônico e cultural para o Município, exigindo soluções técnicas compatíveis com suas características construtivas e com as diretrizes de preservação do patrimônio histórico.

Em razão da complexidade da intervenção, a elaboração dos projetos demanda equipe multidisciplinar especializada, abrangendo levantamentos cadastrais, pesquisas históricas, inspeções técnicas, diagnósticos, projetos de arquitetura, estruturas, instalações, orçamento, cronograma e demais produtos necessários à adequada definição da futura obra.

A contratação permitirá à Administração dispor de um projeto executivo completo, tecnicamente consistente e apto a subsidiar futura licitação das obras, reduzindo riscos de alterações durante a execução, assegurando maior precisão orçamentária, compatibilização entre disciplinas e maior eficiência na aplicação dos recursos públicos.

2.1. Contextualização histórica da edificação

O antigo Teatro Carlos Gomes, situado na Praça Dr. Homero Ottoni, nº 75, no Centro Histórico de Guaratinguetá/SP, constitui um dos mais importantes bens históricos, arquitetônicos e culturais do Município. Inaugurado em 1º de março de 1894, por iniciativa de Francisco Batista de França Rangel e Inácio José Monteiro dos Santos, teve seu projeto elaborado pelo engenheiro francês Justin Norbert, responsável por diversas obras no Vale do Paraíba.

Ao longo de sua história, a edificação desempenhou diferentes funções públicas. Com a desativação do teatro, no final da década de 1920, o imóvel foi adaptado para sediar a Escola de Farmácia e Odontologia e, posteriormente, passou a abrigar a Prefeitura Municipal de Guaratinguetá. Apesar das adaptações realizadas ao longo do tempo, o edifício manteve sua relevância histórica e arquitetônica, permanecendo como importante referência do patrimônio cultural do Município.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

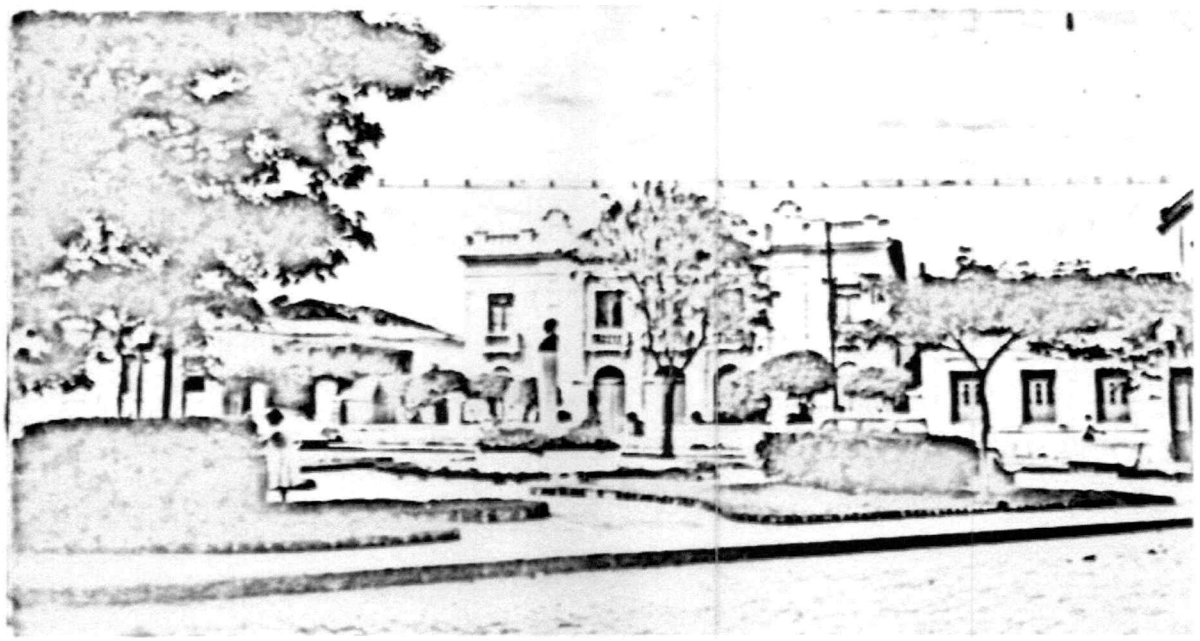


Figura 1 – Antigo Teatro Carlos Gomes (registro histórico)

Fonte: Hist. Amanda Walter Caporrino – Processo de Tombamento nº 48.766/2003.

Em reconhecimento ao seu valor histórico e arquitetônico, a edificação foi tombada por meio do Processo de Tombamento nº 48.766/2003, com inscrição no Livro do Tombo Histórico nº 410, conforme Resolução de Tombamento nº 18, de 07 de abril de 2014, passando a integrar o patrimônio histórico protegido do Município. Em razão dessa condição, toda intervenção deve observar critérios técnicos específicos voltados à preservação de suas características arquitetônicas e culturais.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br



Figura 2 – Localização da edificação

Nos últimos anos, o Município promoveu licitação para execução das obras de intervenção e restauro da edificação, formalizando o Contrato SLC nº 289/2023, cujo objeto consistia na intervenção e restauro do patrimônio histórico. Entretanto, durante a execução contratual ocorreu o desabamento de parte da fachada frontal do imóvel, alterando significativamente as condições da intervenção inicialmente prevista e evidenciando a necessidade de reavaliação técnica das soluções projetadas.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br



Figura 3 – Fachada principal da edificação antes do desabamento

Em decorrência desse evento, foram adotadas medidas emergenciais de estabilização da estrutura remanescente, ao mesmo tempo em que a execução contratual passou a ser objeto de análises técnicas e administrativas.

A Comissão Especial de Sindicância instaurada para apuração da aplicação dos recursos do FINISA identificou, entre outros aspectos, inconsistências relacionadas à execução contratual, medições, aditamento para escoramento após a queda da fachada e à necessidade de reavaliação técnica do empreendimento, circunstâncias que contribuíram para a paralisação da obra e para o início do processo de distrato do Contrato SLC nº 289/2023.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br



Figura 4 – Registro do desabamento da fachada frontal

Diante desse cenário, tornou-se necessária a elaboração de um novo projeto executivo, baseado em levantamentos e diagnósticos atualizados, capaz de contemplar as condições reais da edificação após o colapso parcial da fachada, compatibilizar as intervenções necessárias à preservação do patrimônio histórico e subsidiar, com segurança técnica, jurídica e orçamentária, a futura contratação das obras de restauro, reforma e adaptação do imóvel.

2.2. Futura destinação da edificação – Escola Municipal de Iniciação Artística

Além da preservação e recuperação do bem histórico, a requalificação do Teatro Carlos Gomes está vinculada à implantação da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística de Guaratinguetá, iniciativa prevista no Plano de Governo 2025–2028 e integrante da política pública municipal de cultura, sob gestão da Secretaria Municipal de Cultura.

A EMIA será a primeira Escola Municipal de Iniciação Artística de Guaratinguetá e terá como proposta ampliar e democratizar o acesso à arte e à cultura, por meio de atividades de iniciação e formação artística, inspirada em experiências consolidadas de

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

políticas públicas culturais voltadas ao desenvolvimento de diferentes linguagens artísticas.

A implantação da Escola busca constituir um espaço público de formação e experimentação artística, possibilitando o desenvolvimento de atividades em áreas como música, teatro, dança e artes visuais, contribuindo para a ampliação dos repertórios culturais, o desenvolvimento da expressão artística e a formação cultural da população.

A futura destinação do imóvel exige a compatibilização da preservação de seus valores históricos, arquitetônicos e culturais com as condições de acessibilidade, segurança, conforto, funcionalidade e infraestrutura necessárias ao desenvolvimento das atividades artístico-pedagógicas.

Nesse contexto, a elaboração do novo projeto executivo mostra-se necessária não apenas para a recuperação da edificação, mas também para sua requalificação e adequação à nova função pública, assegurando condições apropriadas para a implantação da futura sede da EMIA e para o desenvolvimento da política pública municipal de iniciação artística.

3. ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO A INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

A contratação de empresa especializada para a **elaboração de projeto executivo de restauro, reforma e requalificação do Teatro Carlos Gomes, destinado à futura sede da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística,** encontra-se alinhada aos instrumentos de planejamento do Município e às diretrizes estabelecidas pela Administração Municipal, visando à preservação do patrimônio histórico, à recuperação de bens públicos e à melhoria da infraestrutura destinada à prestação de serviços públicos.

Ademais, a demanda é compatível com o Plano Plurianual (PPA), contemplando ações voltadas à preservação do patrimônio público e à recuperação de edificações de interesse histórico e cultural.

4. LEVANTAMENTO DA DEMANDA

A partir do diagnóstico das condições do Teatro Municipal Carlos Gomes, de seu estado de conservação, de suas características arquitetônicas, históricas, estruturais e

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

funcionais, bem como da necessidade de elaboração de um novo projeto executivo para subsidiar a futura execução das obras de restauro, reforma e adaptação, foram identificados os produtos técnicos indispensáveis ao desenvolvimento da contratação.

A solução foi estruturada nas seguintes etapas:

ITEM	OBJETO
4.1	Plano de Trabalho
4.2	Pesquisa Histórica
4.3	Levantamento Técnico Cadastral
4.4	Diagnóstico Patológico
4.5	Projetos de Restauro, Reforma e Adaptação
4.6	Memorial Descritivo e Memória de Cálculo
4.7	Orçamento Detalhado e Especificação dos Materiais
4.8	Plano de Intervenção
4.9	Aprovações

4.1. Plano de Trabalho

Consiste na formalização do planejamento da contratação, estabelecendo metodologia, cronograma, equipe técnica, fluxo de comunicação e procedimentos de acompanhamento e fiscalização dos serviços.

4.2. Pesquisa Histórica

Tem por finalidade reunir e sistematizar as informações históricas, documentais, arquitetônicas e iconográficas da edificação, fornecendo subsídios para definição das diretrizes de preservação e das soluções de intervenção.

4.3. Levantamento Técnico Cadastral

Compreende o levantamento das características arquitetônicas, construtivas, estruturais, das instalações existentes e o registro fotográfico da edificação, constituindo a base técnica para o desenvolvimento dos projetos.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

4.4. Diagnóstico Patológico

Consiste na identificação e análise das manifestações patológicas e do estado de conservação da edificação, permitindo definir as causas dos danos e as intervenções necessárias.

4.5. Projetos de Restauro, Reforma e Adaptação

Compreende a elaboração dos projetos técnicos necessários à recuperação da edificação, contemplando as diversas disciplinas envolvidas e a compatibilização entre elas.

4.6. Memorial Descritivo e Memória de Cálculo

Destinam-se a consolidar as soluções técnicas adotadas, justificar os critérios de projeto e documentar os dimensionamentos necessários à futura execução das obras.

4.7. Orçamento Detalhado e Especificação dos Materiais

Consiste na elaboração da planilha orçamentária, memória de quantitativos, cronograma físico-financeiro e especificações técnicas dos materiais e serviços previstos nos projetos.

4.8. Plano de Intervenção

Estabelece as diretrizes técnicas e a sequência executiva das futuras obras, indicando os procedimentos necessários à preservação dos elementos históricos e à adequada execução das intervenções.

4.9. Aprovações

Compreende a prestação do suporte técnico necessário para obtenção das aprovações, pareceres e demais manifestações dos órgãos competentes, quando exigidas.

5. SOLUÇÕES EXISTENTES NO MERCADO.

Para atendimento da necessidade apresentada no item anterior, foram analisadas as principais soluções disponíveis no mercado, considerando critérios de viabilidade técnica, econômica, operacional, jurídica e de interesse público.

As alternativas identificadas foram as seguintes:

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

a) Solução I – Elaboração do projeto pela equipe técnica da Administração Municipal

Descrição:

Consiste na elaboração dos estudos, levantamentos e projetos pela equipe técnica do Município, utilizando exclusivamente recursos humanos e materiais próprios.

Vantagens:

- Redução dos custos diretos com contratação;
- Maior controle administrativo sobre o desenvolvimento dos trabalhos.

Desvantagens:

- O Município não dispõe de equipe multidisciplinar especializada em restauro de bens tombados;
- Ausência de profissionais especializados em pesquisa histórica, diagnóstico patológico, restauração arquitetônica e compatibilização de projetos;
- Limitação de recursos técnicos e operacionais para execução dos levantamentos e estudos necessários;
- Elevado risco de atrasos e comprometimento da qualidade técnica dos produtos.

Avaliação:

Solução inviável, por não atender aos requisitos técnicos necessários para elaboração do projeto executivo de restauro, reforma e adaptação da edificação.

b) Solução II – Contratação de empresa especializada em arquitetura e engenharia consultiva

Descrição:

Consiste na contratação de empresa especializada para elaboração de todos os estudos, levantamentos e projetos necessários ao restauro, reforma e adaptação da edificação, mediante equipe multidisciplinar qualificada.

Vantagens:

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

- Equipe técnica especializada e multidisciplinar;
- Maior qualidade técnica dos produtos;
- Compatibilização entre as diversas disciplinas de projeto;
- Emissão das respectivas ARTs e RRTs;
- Atendimento às exigências dos órgãos de preservação do patrimônio histórico;
- Maior segurança técnica para futura licitação da obra.

Desvantagens:

- Necessidade de realização de processo licitatório;
- Necessidade de acompanhamento e fiscalização pela Administração.

Avaliação:

Solução tecnicamente mais adequada, proporcionando maior segurança, qualidade e confiabilidade para o desenvolvimento dos projetos.

c) Solução III – Contratação de instituição pública especializada

Descrição:

Consiste na celebração de instrumento com instituição pública ou entidade especializada em pesquisa, arquitetura, engenharia ou preservação do patrimônio cultural para elaboração dos estudos e projetos.

Vantagens:

- Corpo técnico especializado;
- Experiência em pesquisas e intervenções em patrimônio histórico;
- Possibilidade de cooperação técnica com a Administração.

Desvantagens:

- Prazos de execução normalmente superiores;
- Disponibilidade limitada de equipes;

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

- Eventual custo superior ao praticado pelo mercado;
- Dependência da manifestação de interesse da instituição.

Avaliação:

Solução viável, porém condicionada à disponibilidade da instituição e, em regra, menos eficiente quanto ao prazo de execução.

CRITÉRIO	SOLUÇÃO I – Execução direta	SOLUÇÃO II – Empresa especializada	SOLUÇÃO III – Entidade pública especializada
Viabilidade técnica	Muito baixa	Muito alta	Média/Alta
Equipe especializada em patrimônio histórico	Não possui	Possui	Parcial
Capacidade de emissão de ART/RRT	Parcial	Sim	Sim
Compatibilização multidisciplinar dos projetos	Baixa	Alta	Média
Prazo de execução	Muito longo	Adequado	Longo
Atendimento às exigências do objeto	Não atende	Atende integralmente	Atende parcialmente
Atendimento às diretrizes de preservação do patrimônio	Baixo	Alto	Médio/Alto
Risco de retrabalho e alterações durante a obra	Alto	Baixo	Médio

Conclusão:

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

Após análise comparativa das alternativas, conclui-se que a **Solução II – Contratação de empresa especializada em arquitetura e engenharia consultiva** é a mais vantajosa para a Administração Pública.

6. ESCOLHA DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA E ESTIMATIVA DE VALOR

Após a análise das alternativas apresentadas no item anterior, conclui-se que a **contratação de empresa especializada em arquitetura e engenharia consultiva (Solução II)** é a opção mais adequada, segura e tecnicamente viável para atender às necessidades de **elaboração de projeto executivo de restauro, reforma e requalificação do Teatro Carlos Gomes, destinado à futura sede da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística**.

A decisão fundamenta-se nos seguintes critérios técnicos, operacionais e administrativos:

a) Atendimento integral às demandas técnicas

O objeto da contratação compreende atividades altamente especializadas, incluindo pesquisa histórica, levantamentos técnicos cadastrais, diagnóstico patológico, elaboração de projetos de arquitetura, estruturas, instalações prediais, acessibilidade, prevenção e combate a incêndio, orçamento detalhado, cronograma físico-financeiro e plano de intervenção, demandando equipe multidisciplinar qualificada, metodologias específicas e emissão das respectivas ARTs e RRTs.

A Administração Municipal não dispõe de estrutura técnica suficiente para executar integralmente esses serviços.

b) Redução de riscos e maior segurança técnica

A contratação de empresa especializada assegura:

- maior precisão na elaboração dos estudos e projetos;
- compatibilização entre as diversas disciplinas técnicas;
- redução do risco de retrabalhos e alterações durante a futura execução da obra;
- observância das normas técnicas aplicáveis e das diretrizes de preservação do patrimônio histórico.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

c) Compatibilidade com as exigências do objeto

O objeto requer:

- elaboração de estudos e projetos técnicos integrados;
- desenvolvimento de soluções compatíveis com as características arquitetônicas e históricas da edificação;
- emissão das respectivas ARTs e RRTs;
- documentação técnica apta a subsidiar a futura licitação das obras.

A contratação de empresa especializada é a alternativa que melhor atende a essas exigências.

d) Garantia de qualidade da futura intervenção

A elaboração de projeto executivo com elevado nível de detalhamento permitirá:

- maior precisão na definição das soluções técnicas;
- compatibilização entre todas as disciplinas de projeto;
- maior confiabilidade dos quantitativos e do orçamento;
- redução de riscos durante a execução das obras;
- maior eficiência na aplicação dos recursos públicos.

e) Atendimento às exigências legais e de preservação do patrimônio histórico

A contratação permitirá o desenvolvimento de projetos compatíveis com a legislação vigente, as normas técnicas aplicáveis e as diretrizes dos órgãos competentes de preservação do patrimônio histórico, assegurando que as futuras intervenções respeitem as características arquitetônicas e culturais da edificação.

f) Viabilidade orçamentária e interesse público

A contratação encontra-se compatível com o planejamento da Administração Municipal e constitui medida indispensável para viabilizar a futura execução das obras de restauro, reforma e adaptação da edificação.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

Além disso, a elaboração de um novo projeto executivo decorre da necessidade de atualização das soluções técnicas em razão das alterações ocorridas nas condições da edificação durante a execução do contrato anteriormente celebrado, bem como do cumprimento da decisão judicial que determinou a contratação de novo projeto destinado à recuperação da fachada frontal e da volumetria do imóvel.

Trata-se, portanto, de medida de inequívoco interesse público, destinada à preservação do patrimônio histórico municipal e à adequada utilização futura da edificação.

g) Fundamentação dos requisitos de qualificação técnica

A elaboração integrada dos estudos e projetos destinados ao restauro, reforma e adaptação de edificação tombada pressupõe não apenas a qualificação individual dos profissionais envolvidos, mas também a experiência técnico-operacional da empresa responsável pela coordenação, gestão e compatibilização das diversas disciplinas técnicas.

Nesse contexto, a futura contratação deverá prever exigências de qualificação técnico-profissional, voltadas à comprovação da experiência dos profissionais responsáveis pelas decisões técnicas relevantes do projeto, bem como exigências de qualificação técnico-operacional, destinadas a demonstrar que a empresa contratada possui experiência na execução de serviços de natureza, complexidade e escopo compatíveis com o objeto.

Tais exigências não possuem caráter restritivo, constituindo medidas proporcionais e necessárias à mitigação dos riscos técnicos, econômicos e administrativos da contratação, assegurando a qualidade dos produtos, a consistência das soluções propostas e a viabilidade da futura execução das obras, em conformidade com o interesse público e com os princípios estabelecidos pela Lei Federal nº 14.133/2021.

Estimativa de valores:

A estimativa de valor para a elaboração de projeto executivo de restauro, reforma e adaptação do Teatro Municipal Carlos Gomes deverá ser construída oportunamente no Termo de Referência, com base em referenciais oficiais de custos, incluindo:

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

- SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (Caixa/IBGE);
- DNIT – Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (serviços de engenharia consultiva);
- CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano; e
- demais composições técnicas aplicáveis ao escopo do projeto.

O referencial de custos deverá considerar todas as etapas previstas no escopo — Plano de Trabalho, Pesquisa Histórica, Levantamento Técnico Cadastral, Diagnóstico Patológico, Projetos de Restauro, Reforma e Adaptação, Memorial Descritivo e Memória de Cálculo, Orçamento Detalhado e Especificação dos Materiais, Plano de Intervenção e Aprovações.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação tem por objeto a elaboração integrada de pesquisa histórica, levantamento técnico cadastral, diagnóstico patológico, projetos de restauro, reforma e requalificação, memorial descritivo, memórias de cálculo, orçamento detalhado, plano de intervenção e demais estudos técnicos necessários à recuperação e requalificação do Teatro Carlos Gomes, destinado à futura sede da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística.

Trata-se de serviço técnico especializado, predominantemente intelectual e de elevada complexidade, cujos produtos subsidiarão a futura execução de obra em bem tombado de relevante interesse histórico, arquitetônico e cultural, exigindo soluções compatíveis com as diretrizes de preservação do patrimônio, as normas técnicas vigentes, a legislação aplicável e a nova funcionalidade prevista para a edificação.

As decisões técnicas adotadas nesta fase influenciam diretamente a segurança da edificação, a preservação de seus elementos históricos, a viabilidade executiva e os custos das futuras intervenções, bem como a adequação dos espaços às condições de acessibilidade, segurança, conforto, funcionalidade e infraestrutura necessárias à implantação da EMIA.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

Diante dessas características, os requisitos profissionais e operacionais foram definidos de forma criteriosa, visando mitigar riscos técnicos, econômicos e administrativos, proteger o interesse público e assegurar a qualidade dos produtos, observados os princípios da proporcionalidade, razoabilidade, competitividade e planejamento, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e das orientações do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo.

Equipe técnica

A futura contratação deverá prever equipe multidisciplinar organizada em **três grupos complementares**:

I – **Equipe técnica permanente**: núcleo técnico permanente, com atuação contínua e responsabilidade pelas decisões técnicas estruturantes do projeto;

II – **Consultores**: atuação pontual ou sob demanda, conforme a necessidade das etapas específicas.

III - **Serviços de apoio técnico**: equipes de atuação pontual ou sob demanda, conforme a necessidade das etapas específicas, destinadas à execução de serviços de apoio técnico.

7.1. Equipe técnica permanente

Os profissionais da equipe técnica permanente integram o núcleo técnico decisório da contratação. Considerando a complexidade dos serviços, a natureza predominantemente intelectual do objeto e o valor histórico, arquitetônico e cultural da edificação, exige-se formação específica e experiência compatível com as atividades de elaboração de projetos de restauro, reforma e adaptação, de modo a assegurar a qualidade técnica dos produtos, a adequada compatibilização entre as disciplinas envolvidas e a observância das normas técnicas e diretrizes dos órgãos de preservação do patrimônio cultural.

7.1.1. Coordenador Geral do Projeto

Formação: Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro Civil, regularmente registrado no respectivo Conselho Profissional.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

Experiência: Coordenação de projetos de edificações tombadas pelo patrimônio histórico.

Justificativa: Responsável pela coordenação geral dos trabalhos, definição das premissas técnicas, integração entre as disciplinas envolvidas, compatibilização dos projetos e condução da equipe multidisciplinar, exigindo experiência específica em intervenções em edificações tombadas, em razão da complexidade técnica do objeto e da necessidade de observância às diretrizes de preservação do patrimônio histórico e cultural.

7.1.2. Arquiteto Especialista em Restauração de Bens Imóveis

Formação: Arquiteto e Urbanista, regularmente registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Experiência: Especialista em restauração de bens imóveis com experiência em projetos na área de edificações tombadas pelo patrimônio histórico / especialização em restauração e/ou especialização em patrimônio cultural.

Justificativa: Responsável pela elaboração e desenvolvimento das soluções arquitetônicas de restauro, assegurando que as intervenções propostas sejam compatíveis com os valores históricos, arquitetônicos e culturais da edificação, observando as técnicas de conservação, os princípios do restauro e as diretrizes dos órgãos de preservação do patrimônio cultural.

7.1.3. Especialista em Projetos Estruturais

Formação: Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro Civil, regularmente registrado no respectivo Conselho Profissional.

Experiência: Elaboração de projetos estruturais para edificações, incluindo intervenções de reforço, recuperação, reabilitação ou adequação estrutural.

Justificativa: Responsável pelo desenvolvimento e compatibilização das soluções estruturais necessárias ao restauro, reforma e adaptação da edificação, assegurando a estabilidade, segurança e desempenho estrutural do imóvel, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com as características construtivas da edificação existente.

7.1.4. Administrador Pleno

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

Formação: Administração ou áreas afins.

Experiência: Gestão administrativa e documental do contrato (organização, controle de comunicações e entregas, rastreabilidade, prazos e suporte à fiscalização).

Justificativa: necessário para gestão administrativa e documental do contrato (organização, controle de comunicações e entregas, rastreabilidade, prazos e suporte à fiscalização).

7.2. Consultores

A contratação deverá prever consultores para atuação pontual, conforme a necessidade das etapas do objeto, em disciplinas que demandem conhecimento técnico especializado.

A equipe mínima de consultores deverá contemplar:

7.2.1. Engenheiro Eletricista

Formação: Engenharia Elétrica, regularmente registrado no respectivo Conselho Profissional.

Experiência: Elaboração de projetos de instalações elétricas prediais e entrada de energia.

Justificativa: Responsável pela elaboração e compatibilização dos projetos de instalações elétricas e de entrada de energia da edificação, assegurando conformidade com as normas técnicas aplicáveis, segurança, funcionalidade e integração com as demais disciplinas do projeto.

7.2.2. Arquiteto ou Engenheiro Civil – Projeto de Segurança Contra Incêndio e Pânico (PSCIP)

Formação: Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro Civil, regularmente registrado no respectivo Conselho Profissional.

Experiência: Elaboração de Projetos de Segurança Contra Incêndio e Pânico (PSCIP).

Justificativa: Responsável pela elaboração e compatibilização do Projeto de Segurança Contra Incêndio e Pânico, assegurando o atendimento às exigências do Corpo de Bombeiros, à legislação vigente e às normas técnicas aplicáveis, de forma compatível

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

com as características arquitetônicas da edificação e com as intervenções previstas no projeto de restauro, reforma e adaptação.

7.2.3. Engenheiro Mecânico

Formação: Engenharia Mecânica, regularmente registrado no respectivo Conselho Profissional.

Experiência: Elaboração de projetos de sistemas de climatização, ventilação e ar-condicionado (HVAC).

Justificativa: Responsável pela elaboração e compatibilização dos projetos de climatização da edificação, assegurando o atendimento às normas técnicas aplicáveis, às condições de conforto ambiental, eficiência energética e preservação das características arquitetônicas do imóvel, em compatibilidade com as intervenções previstas no projeto de restauro, reforma e adaptação.

7.2.4. Engenheiro Civil

Formação: Engenharia Civil, regularmente registrado no respectivo Conselho Profissional.

Experiência: Elaboração de projetos de instalações hidrossanitárias prediais.

Justificativa: Responsável pela elaboração e compatibilização dos projetos de instalações hidrossanitárias, assegurando o atendimento às normas técnicas aplicáveis, à funcionalidade dos sistemas e à integração com as demais disciplinas do projeto de restauro, reforma e adaptação.

7.2.5. Arquiteto ou Engenheiro – Orçamento de Obras em Edificações Tombadas

Formação: Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro, regularmente registrado no respectivo Conselho Profissional.

Experiência: Elaboração de planilhas orçamentárias para obras em edificações tombadas pelo patrimônio histórico.

Justificativa: Responsável pela elaboração do orçamento detalhado da futura obra, incluindo levantamento de quantitativos, composições de custos e especificações

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

orçamentárias, assegurando compatibilidade com os projetos desenvolvidos e com as particularidades inerentes às intervenções em bens de interesse histórico e cultural.

7.3. Serviços de apoio técnico

Destinam-se ao apoio técnico em levantamentos, inspeções de campo e investigações complementares, envolvendo serviços de topografia, sondagem, prospecções e demais atividades necessárias à elaboração dos estudos e projetos.

7.4. Requisitos metodológicos e técnicos

A execução dos serviços deverá observar metodologia compatível com as boas práticas da arquitetura, da engenharia consultiva e da preservação do patrimônio histórico, contemplando, de forma integrada, todas as etapas necessárias à elaboração de projetos completos, consistentes e executáveis, incluindo, no mínimo:

- elaboração do Plano de Trabalho;
- realização de pesquisa histórica e levantamento documental da edificação;
- execução de levantamento técnico cadastral, inspeções e registros fotográficos;
- realização de diagnósticos e levantamentos necessários à caracterização do estado de conservação da edificação;
- elaboração dos projetos de restauro, reforma e adaptação, com compatibilização entre todas as disciplinas envolvidas;
- elaboração de memoriais descritivos, memórias de cálculo e especificações técnicas;
- preparação de orçamento detalhado com base em referenciais oficiais de custos;
- elaboração de cronograma físico-financeiro compatível com o escopo da futura intervenção;
- desenvolvimento do plano de intervenção e dos documentos necessários à obtenção das aprovações junto aos órgãos competentes.

7.5. Requisitos de qualidade e conformidade

Os produtos técnicos deverão atender integralmente:

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

- às normas técnicas da **ABNT** aplicáveis aos serviços de arquitetura, engenharia, restauração, estruturas, instalações prediais, acessibilidade, segurança contra incêndio e demais disciplinas envolvidas;
- às diretrizes e exigências dos órgãos federais, estaduais e municipais competentes, especialmente aquelas relativas à preservação do patrimônio histórico e cultural;
- às exigências técnicas e documentais aplicáveis à elaboração de projetos destinados à contratação de obras públicas;
- ao escopo integral da contratação, sem supressão de quaisquer etapas ou produtos previstos.

A aprovação dos produtos pela fiscalização constitui condição para o avanço às etapas subsequentes.

7.6. Requisitos de entrega

Os produtos deverão ser entregues conforme cronograma aprovado, contemplando, entre outros:

- relatórios técnicos consolidados;
- plantas, cortes, fachadas, detalhes construtivos, tabelas e demais peças gráficas necessárias;
- memoriais descritivos e memórias de cálculo;
- planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e especificações técnicas;
- arquivos digitais em formatos editáveis e em PDF, observados os padrões estabelecidos no Termo de Referência.

7.7. Requisitos administrativos e de gestão

A contratada deverá:

- participar de reuniões técnicas de alinhamento, acompanhamento e validação;
- manter comunicação permanente com a fiscalização municipal;

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

- registrar formalmente as entregas, revisões e interações no processo administrativo;
- cumprir rigorosamente os prazos intermediários e finais estabelecidos.

7.8. Responsabilidade técnica

Todos os estudos, levantamentos, cálculos, desenhos, memoriais e demais peças técnicas, deverão estar cobertos por Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica, cabendo à contratada responder integralmente pela exatidão dos dados, pela adequação das soluções projetadas e pela correção de eventuais inconsistências até a aceitação final dos produtos.

7.9. Gestão e Fiscalização

A execução contratual será acompanhada por um Gestor do Processo e do Contrato, designado conforme o Art. 16 do Decreto Municipal nº 10.589/2025, a quem competirá a coordenação administrativa e a garantia do cumprimento das obrigações contratuais, bem como por fiscais técnicos responsáveis pela aferição da qualidade dos projetos entregues, nos termos do Art. 19 do mesmo diploma legal.

7.10. Garantia de execução contratual

Considerando a complexidade técnica, a relevância estratégica do objeto e os riscos associados à elaboração de projetos que subsidiarão futura obra pública, mostra-se necessária a exigência de garantia de execução contratual, nos termos do art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021.

A adequada execução dos serviços é essencial para assegurar a qualidade técnica dos projetos, evitar retrabalhos, atrasos e prejuízos à Administração, especialmente diante do impacto que eventuais falhas podem gerar na futura licitação e execução da obra.

Nesse contexto, a garantia contratual configura-se como medida proporcional de mitigação de riscos, destinada a assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas, sem comprometer a competitividade do certame.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

8. RESULTADOS PRETENDIDOS

O principal resultado da contratação é a obtenção do **projeto executivo de restauro, reforma e requalificação do Teatro Carlos Gomes, destinado à futura sede da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística**, completo, validado e orçado, apto a subsidiar a futura licitação e execução das obras.

O projeto deverá:

- apresentar soluções técnicas compatíveis com as características arquitetônicas, estruturais e históricas da edificação;
- contemplar todas as peças técnicas exigidas, incluindo levantamentos, diagnósticos, projetos, memoriais, especificações, orçamento e cronograma físico-financeiro, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com a legislação vigente;
- garantir a viabilidade técnica, funcional, econômica e executiva das intervenções propostas;
- atender às diretrizes dos órgãos competentes de preservação do patrimônio histórico, assegurando a compatibilidade das soluções com as características do bem tombado;
- permitir que a Administração realize a futura licitação das obras com segurança técnica, jurídica e orçamentária.

O sucesso da contratação será medido pela aprovação integral dos produtos técnicos pela fiscalização do contrato e pelos órgãos competentes, quando exigido, assegurando que o projeto esteja apto a subsidiar a futura execução das obras e atenda plenamente ao interesse público.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A presente contratação **não será parcelada**, tendo em vista que o objeto consiste na elaboração integrada do **projeto executivo de restauro, reforma e requalificação do Teatro Carlos Gomes, destinado à futura sede da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística**, cujas etapas são tecnicamente interdependentes.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

Os estudos, levantamentos, diagnósticos, projetos, memoriais, orçamento e demais produtos devem ser desenvolvidos de forma integrada e sob responsabilidade de uma única contratada, garantindo a compatibilização entre as disciplinas, a uniformidade das soluções técnicas e a responsabilidade técnica pelos serviços executados.

O fracionamento da contratação poderá gerar incompatibilidades entre os projetos, dificuldades de coordenação, aumento dos riscos de retrabalho e comprometimento da qualidade técnica dos produtos.

Dessa forma, a contratação por objeto único mostra-se a alternativa mais adequada, em observância ao disposto no art. 40 da Lei Federal nº 14.133/2021, assegurando maior eficiência, economicidade e segurança técnica para a Administração Pública.

10. PROVIDÊNCIAS ANTERIORES À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Para viabilizar a contratação de empresa especializada para a **elaboração de projeto executivo de restauro, reforma e requalificação do Teatro Carlos Gomes, destinado à futura sede da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística**, deverão ser adotadas as seguintes providências prévias pela Administração:

a) Elaboração e aprovação interna do Termo de Referência

O Termo de Referência deverá consolidar o escopo, requisitos técnicos, metodologia, entregáveis, cronograma e critérios de aceitação, servindo como documento-base para a licitação.

b) Verificação da disponibilidade orçamentária

Deverá ser emitida dotação orçamentária específica, assegurando a compatibilidade com a LOA e com o planejamento financeiro do Município.

c) Inclusão da contratação no PCA – Plano de Contratações Anual

A contratação deverá estar registrada no PCA, conforme exigido pela Lei Federal nº 14.133/2021.

d) Análise jurídica prévia

A Procuradoria Geral do Município deverá analisar o Termo de Referência, o Estudo Técnico Preliminar e a minuta do edital, verificando conformidade com:

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

- Lei Federal nº 14.133/2021;
- normativa municipal aplicável;

e) Definição da modalidade de licitação

Considerando o valor estimado, a natureza e a complexidade técnica do objeto, propõe-se a adoção da modalidade Concorrência, pelo critério de julgamento de técnica e preço, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

A escolha justifica-se pela necessidade de avaliar a qualidade técnica das propostas, tendo em vista o impacto das soluções na futura execução da obra, assegurando a seleção da proposta mais vantajosa com equilíbrio entre técnica e preço.

f) Publicação do edital e prazos legais

Após aprovação, o processo deverá seguir para publicação do edital e observância dos prazos mínimos para apresentação das propostas.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A contratação de empresa especializada para a **elaboração de projeto executivo de restauro, reforma e requalificação do Teatro Carlos Gomes, destinado à futura sede da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística** constitui demanda autônoma, ainda que diretamente vinculada à futura execução das obras de intervenção na edificação.

Embora a futura execução da obra dependa dos estudos e projetos objeto desta contratação, a elaboração do projeto executivo não depende de outras contratações simultâneas para sua realização. Seu objeto compreende todos os levantamentos, diagnósticos, estudos e projetos necessários ao adequado planejamento da futura intervenção.

A contratação possui escopo próprio, cronograma específico e recursos orçamentários próprios, não havendo necessidade de contratação paralela de outros serviços para viabilizar seu desenvolvimento.

Eventuais contratações futuras, como a execução das obras, supervisão ou gerenciamento da obra e demais serviços complementares, somente serão realizadas

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

após a conclusão e aprovação do projeto executivo, não configurando interdependência para a presente contratação.

Dessa forma, **não existem contratações interdependentes que condicionem a viabilidade da presente demanda**, a qual é plenamente autônoma no âmbito do planejamento da futura intervenção no Teatro Carlos Gomes.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A contratação de empresa especializada para a **elaboração de projeto executivo de restauro, reforma e requalificação do Teatro Carlos Gomes, destinado à futura sede da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística** deverá incorporar diretrizes de sustentabilidade ambiental, preservação do patrimônio histórico e eficiência no uso de recursos, observando as normas técnicas e a legislação ambiental aplicáveis.

12.1. Critérios de sustentabilidade aplicados ao projeto

O projeto deverá considerar:

- preservação e recuperação dos elementos arquitetônicos e construtivos originais da edificação, sempre que tecnicamente viável;
- especificação de materiais e sistemas construtivos compatíveis com as características do bem tombado e de menor impacto ambiental;
- adoção de soluções que promovam eficiência energética, racionalização do consumo de água e redução dos custos de operação e manutenção da edificação;
- utilização preferencial de materiais recicláveis, reciclados ou provenientes de fontes ambientalmente regulares, quando compatíveis com as técnicas de restauro;
- comprovação da origem legal da madeira eventualmente empregada na intervenção, em conformidade com a legislação vigente.

12.2. Diretrizes ambientais para o projeto e para a futura obra

O projeto deverá contemplar, quando aplicável:

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

- diretrizes para o gerenciamento dos resíduos da construção civil, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e demais normas aplicáveis;
- especificações técnicas que privilegiem soluções construtivas sustentáveis e de menor impacto ambiental;
- orientações para destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados durante a futura execução das obras;
- medidas destinadas à proteção dos elementos históricos existentes durante a execução da intervenção.

12.3. Conformidade com normas ambientais

Os estudos e projetos deverão observar a legislação ambiental vigente e as diretrizes dos órgãos competentes, assegurando:

- prevenção e mitigação dos impactos ambientais decorrentes da futura intervenção;
- adoção de práticas sustentáveis compatíveis com o objeto;
- atendimento às exigências ambientais eventualmente aplicáveis ao empreendimento;
- compatibilidade entre a preservação do patrimônio histórico e a sustentabilidade ambiental.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de empresa especializada para a **elaboração de projeto executivo de restauro, reforma e requalificação do Teatro Carlos Gomes, destinado à futura sede da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística** mostra-se plenamente viável sob os aspectos técnico, econômico e jurídico. A medida atende ao interesse público, contribui para a preservação do patrimônio histórico e cultural do Município e permitirá à Administração dispor de projetos completos, consistentes e compatibilizados, aptos a subsidiar a futura licitação e execução das obras, com maior segurança técnica, jurídica e orçamentária.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

14. NORMATIVOS QUE DISCIPLINAM OS SERVIÇOS/AQUISIÇÃO A SEREM CONTRATADOS

A contratação de empresa especializada para a **elaboração de projeto executivo de restauro, reforma e requalificação do Teatro Carlos Gomes, destinado à futura sede da EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística,** deverá observar a legislação, normas técnicas e referências metodológicas aplicáveis a elaboração de projetos e execução de obras públicas. Os principais normativos e publicações que disciplinam os serviços a serem contratados são os seguintes:

14.1. Legislação Federal

- Lei Federal nº 14.133/2021 – Nova Lei de Licitações e Contratos;
- Lei Federal nº 11.445/2007 – Estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico, incluindo drenagem e manejo de águas pluviais urbanas;
- Portaria ANA nº 363/2021 – Define cálculos padronizados para consultorias técnicas no âmbito da Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico; e
- Resolução ANA nº 245/2025 – Aprova a Norma de Referência nº 12/2025 sobre a estruturação dos serviços públicos de drenagem e manejo de águas pluviais.

14.2. Normas Técnicas e Manuais de Referência

- GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA (2005). Roteiro para a elaboração de projeto de restauro critérios e orientações técnicas gerais.
- CAU/SP (2022). Patrimônio histórico: orientação para serviços profissionais.

14.3. Orientações Técnicas do IBR (Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas)

- OT IBR 001/2006 – Projeto Básico – Requisitos mínimos e diretrizes para elaboração de projetos básicos de obras públicas.
- OT IBR 006/2016 – Anteprojeto de Engenharia – Diretrizes aplicáveis a estudos preliminares e conceituais em obras públicas.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

- OT IBR 008/2020 – Projeto Executivo – Requisitos de detalhamento técnico, construtivo e documental para projetos executivos.

14.4. Legislações Municipais

Decreto Municipal nº 10.589, de 04 de dezembro de 2025.

14.5. Diretrizes para a reconstrução da fachada frontal e volumetria conforme Ofício n° 227/2026-SCEIC-DPPC

- Preservação da volumetria original: a reconstrução deverá respeitar as dimensões, proporções e alinhamentos da edificação original, conforme registros históricos e documentação existente;
- Reconstrução da fachada frontal: a fachada, por ser elemento tombado, deverá ser reconstituída tomando como referência levantamentos históricos, iconográficos e visando compatibilizar os fragmentos remanescentes, observando-se as técnicas construtivas e materiais originais sempre que possível;
- Abordagem contemporânea de restauro: a intervenção deverá pautar-se pelos princípios da Carta de Veneza (1964) e da Carta de Burra (1999), evitando-se a criação de falso histórico. Admite-se que a passagem do tempo seja percebida, bem como traumas e acidentes, desde que as novas intervenções sejam claramente identificáveis e reversíveis, sem prejuízo da leitura estética e histórica do conjunto. Ou seja, espera-se um projeto crítico em relação ao presente histórico pós desabamento, e não uma reconstrução prístina do passado;
- Compatibilização com novo uso: o projeto deverá compatibilizar a preservação dos valores históricos com a futura destinação do imóvel (EMIA – Escola Municipal de Iniciação Artística), garantindo acessibilidade, segurança, conforto e funcionalidade, sem descaracterizar os elementos protegidos.

14.6 Parâmetros mínimos para o reaproveitamento dos elementos arquitetônicos e tijolos originais conforme Ofício n° 227/2026-SCEIC-DPPC

- Triagem cuidadosa e inventário: todos os fragmentos, tijolos, ornamentos e elementos decorativos resgatados dos escombros deverão ser catalogados, identificados e armazenados adequadamente, com registro fotográfico e fichamento individualizado;

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

- Critérios de reuso: os elementos originais que apresentarem condições estruturais e estéticas satisfatórias deverão ser reinseridos na reconstrução, preferencialmente em suas posições originais, ou, quando inviável, em locais que permitam sua valorização e leitura histórica;
- Complementação com novos materiais: os elementos faltantes ou irrecuperáveis deverão ser substituídos por materiais compatíveis técnica e esteticamente, mas que permitam a distinção entre o original e a nova intervenção, em atendimento ao princípio da reversibilidade e da honestidade da intervenção;
- Documentação do processo: todo o processo de reaproveitamento deverá ser detalhadamente documentado, inclusive com registros fotográficos e relatórios técnicos, a serem juntados ao processo de aprovação.

15. ANEXOS

Os anexos a seguir integram o presente Estudo Técnico Preliminar para todos os fins, constituindo parte indissociável de seu conteúdo técnico, servindo de base para o entendimento do objeto, para a estimativa de custos, para o planejamento da contratação e para a futura elaboração do Termo de Referência e do procedimento licitatório:

- **Anexo I – Levantamento Fotográfico da Edificação;**
- **Anexo II – Decisão Judicial;**
- **Anexo III – Estudo Técnico do Processo Anterior.**

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado pela Secretaria Municipal de Governo e Gestão Estratégica, em apoio técnico à Secretaria de Obras e Serviços Municipais, a quem compete a aprovação, contratação, gestão e fiscalização da execução dos serviços ora fundamentados, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br

17. DATA E ASSINATURA

Guaratinguetá, 05 de outubro de 2026.

Elaborado por:

GUILHERME NOGUEIRA CAMARGO FELIPE

Assinado digitalmente por GUILHERME NOGUEIRA CAMARGO FELIPE
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC OAB, OU=43419613000170, OU=Presencial, OU=Assinatura Tipo A3, OU=ADVOGADO, CN=GUILHERME NOGUEIRA CAMARGO FELIPE
Foxit PhantomPDF Versão: 9.0.0

Guilherme Nogueira Camargo Felipe
Subsecretário Municipal de Governo e Gestão Estratégica

Leesander Alves da Cruz
Secretário Municipal de Meio Ambiente
CREA-SP nº 5062324892

Revisão e Aprovação:

JOAO CARLOS FAIG DE OLIVEIRA:07796738838
Secretário de Obras e Serviços Municipais
Guaratinguetá - SP

João Carlos Faig de Oliveira
Secretário Municipal de Obras e Serviços Municipais

Rua Aluísio José de Castro,147 - Chácara Selles - 12505-470 - Guaratinguetá - SP
Telefone 3128-2815 E-mail: governo@guaratingueta.sp.gov.br