

ESP-GABINETE DO SECRETARIO SEC.CULT.ECON.CRIA

Estudo Técnico Preliminar 28/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 010.00008589/2025-13

2. Descrição da necessidade

Objeto: Execução de serviços de estabilização e sustentação do forro de Juçara do Casarão Franco de Melo, sito à Avenida Paulista, 1919, Cerqueira Cesar – São Paulo – SP.

O Casarão Franco de Mello, situado no prestigiado endereço da Avenida Paulista, nº 1919, região central da Cidade de São Paulo – SP, demanda uma série urgente de reparo, restauro, consolidação e escoramento. Particularmente crítico é o estado do forro da sala principal, que se encontra comprometido, apresentando iminente risco de desprendimento do restante do forro e consequente perda deste elemento arquitetônico de significativa importância para a integridade do Casarão.

A intervenção deve compreender a estabilização da base de sustentação, consolidação das camadas remanescentes e reintegração volumétrica dos ornamentos, mediante técnicas compatíveis com o sistema construtivo original, tendo em vista que a adoção de composição análoga à original e metodologias de fixação apropriadas é premente para contenção do processo de degradação do forro de juçara e a garantia da preservação do conjunto.

O objeto da contratação classifica-se como obra e serviço especial de engenharia.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Departamento de Infraestrutura Predial	Natalia de Sousa Araujo

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Sustentabilidade: Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis e nos incisos I a VI do art. 45 da Lei nº 14.133/2021.

A contratada deve cumprir com rigor os critérios ambientais estabelecidos em normas, se atentando a questão da sustentabilidade e no uso racional de recursos na execução dos produtos esperados por este estudo.

Subcontratação: A contratada não poderá subcontratar, ceder ou transferir, total ou parcialmente, o objeto contratual.

Garantia da contratação: Em decorrência do baixo valor envolvido na contratação não será necessária a garantia da contratação de que tratam os arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021. Além disso, a ausência de garantia não causará danos ao erário.

Vistoria: Por se tratar de contratação por dispensa de licitação, em razão do valor, as empresas consultadas já realizaram a vistoria in loco no imóvel para certificar das condições em que se encontra o imóvel que sofrerá intervenção na área interna da edificação.

CREA/CAU: A contratada apresentou a Certidão de registro/quitação junto ao CREA / CAU, da qual consta os nomes dos profissionais que atuarão como responsáveis técnicos pelos serviços a serem executados, conforme disciplina a Resolução 425/98 do CONFEA, artigo 4º, parágrafo único;

Atestado de Capacidade Técnica Profissional: A contratada apresentou certidão de acervo técnico expedido pelo CREA / CAU, em nome do profissional que exercerá a função de responsável técnico, comprovando a execução de obra ou serviço com características similares ao objeto a ser contratado, mediante apresentação de Atestado de Capacidade Técnica Profissional;

Atestado de Capacidade Técnica Operacional: A contratada apresentou atestado de capacidade técnica operacional fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado comprovando a realização de obras ou serviços com características similares ao objeto a ser contratado;

Prazo de Execução: A contratada deverá executar os serviços no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a partir da autorização para o início dos serviços emitida pela contratante.

Regime de Execução: A presente contratação será realizada sob o regime de empreitada por preço global, conforme estabelecido no inciso XXIX do artigo 6º, c/c o inciso II, do artigo 46 da Lei nº 14.133/2021. Isso porque o escopo da contratação permite estabelecer com exatidão os serviços a serem realizados. Além de que, o valor do contrato é fixo e engloba todas as despesas necessárias para a execução dos serviços. A medição e o pagamento ficarão vinculados à conclusão de etapas definidos no cronograma físico financeiro e não à medição mensal de cada item da planilha orçamentária. O preço global simplifica a gestão e fiscalização contratual.

5. Levantamento de Mercado

Foram avaliadas duas alternativas para atendimento da demanda:

- a. Estabilização estrutural e conservação integrada: Serviços de consolidação da base de sustentação, fixação da argamassa e camadas pictóricas, reintegração volumétrica e estabilização do conjunto, respeitando técnicas compatíveis ao sistema original. Garante preservação do bem cultural com segurança estrutural, atendendo aos princípios técnicos do restauro, de mínima intervenção e reversibilidade. É a alternativa que assegura equilíbrio entre custo e efetividade, com melhor resultado a longo prazo.
- b. Intervenção parcial com fixação: Considerando o orçamento limitado no momento, a solução priorizada é uma intervenção parcial. Nesta contratação realizaremos a fixação e sustentação do forro de Juçara para garantir sua estabilidade. É uma medida temporária, que resolve o problema de forma provisória, mas que é técnica e patrimonialmente segura até que, no futuro, o restauro integral do imóvel seja viável.

6. Descrição da solução como um todo

O Casarão Franco de Melo, sito à Avenida Paulista, 1919, Cerqueira Cesar – São Paulo – SP, requer serviços de estabilização da base de sustentação uma vez que o forro de Juçara da sala de jantar do Casarão, constituído por estrutura de madeira e argamassa de cal, apresenta patologias severas que comprometem sua estabilidade e integridade material.

O forro encontra-se com destacamento da argamassa, com significativa perda de relevos e ornatos, além de desprendimento de pintura artística/camadas pictóricas. A fixação da argamassa fixada pela madeira encontra-se fragilizada, resultando em falhas de aderência, fissuração, e desprendimento de segmentos do forro de Juçara. Destaca-se, também, as lacunas decorrentes da ausência de diversos trechos, evidenciando a degradação estrutural avançada.

A intervenção deve compreender a estabilização da base de sustentação, consolidação das camadas remanescentes e reintegração volumétrica dos ornamentos, mediante técnicas compatíveis com o sistema construtivo original, tendo em vista que a adoção de composição análoga à original e metodologias de fixação apropriadas é premente para contenção do processo de degradação do forro de Juçara e a garantia da preservação do conjunto.

A intervenção é imprescindível para evitar perdas materiais e patrimoniais de alto valor cultural.

A contratação será viabilizada por dispensa de licitação em razão do valor (art. 75, I, da Lei nº 14.133/2021), tendo em vista o enquadramento do custo estimado nos limites legais.

A solução proposta é a realização de uma estrutura metálica, independente, que contenha a parte restante para minimizar as perdas. Essa estrutura é composta com telas metálicas que em sua parte superior (face que entrará em contato com o forro) possuem peças de espuma proporcionando um contato suave.

Após a montagem das placas de suporte, é realizada a fixação das mesmas através de cabos de aço que atravessam a laje e abraçadeiras de metal fundido. Assim, simulando uma cama para que o forro de Juçara se mantenha apoiado até que seja efetuada a ação restaurativa.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A estimativa das quantidades a serem contratadas para a execução de serviços de estabilização e sustentação do forro de Juçara do Casarão Franco de Melo foi elaborada a partir de levantamentos detalhados dos serviços durante uma vistoria *in loco* no imóvel, conduzida pelo corpo técnico desta Secretaria, permitindo um dimensionamento mais precisa das intervenções a serem realizadas.

Os cálculos foram desenvolvidos com base nas áreas específicas que demandarão intervenções.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 35.000,00

Este montante corresponde ao menor valor identificado entre os três orçamentos obtidos por meio de pesquisa de mercado realizada em outubro de 2025.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Considerando que o escopo do presente ETP será contratado por dispensa de licitação, em razão do valor, opta-se pela execução em lote único, a ser realizada por uma única empresa especializada. Essa modalidade assegura maior eficiência no gerenciamento do contrato, melhor controle da qualidade dos serviços e ganhos de escala que resultam em economia para a Administração.

No caso específico das intervenções necessárias no forro de Juçara da sala de jantar do Casarão Paulista 1919, não há viabilidade técnica para o parcelamento da execução. Os serviços apresentam natureza predominantemente interdependente, de modo que o atraso em uma etapa compromete a sequência das demais, acarretando riscos de aumento de custos, perda de eficiência na execução e comprometimento dos prazos intermediários e da entrega final da obra.

Assim, a contratação em lote único mostra-se a solução mais adequada, garantindo a continuidade, a integridade técnica e a economicidade do objeto.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes na presente contratação.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação inicialmente não foi prevista no Plano de Contratação Anual para 2025, uma vez que se trata uma intervenção emergencial, ocorrido no início deste ano, no forro de Juçara da sala de jantar do imóvel do Casarão Paulista 1919. Contudo, agora foi incluída em conformidade com os artigos 7º e 9º do Decreto Estadual nº 68.017/2023.

A contratação está alinhada às atribuições institucionais de preservação do patrimônio histórico-cultural e atende aos princípios da eficiência, legalidade, preservação do interesse público e proteção de bens tombados.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

- Evitar o desprendimento do restante de elementos estruturais e pintura artística do forro de Juçara existente para minimizar as perdas até que seja realizada no futuro a ação restaurativa por completo.
- Contenção do processo de degradação do forro de Juçara e a garantia da preservação do conjunto (relevos e ornatos).

13. Providências a serem Adotadas

Previamente à assinatura do contrato serão adotadas as seguintes providências:

- Elaborar um cronograma com as atividades necessárias para a sua execução;
- Definir os servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual;
- Identificar a necessidade de capacitar servidores para a contratação e fiscalização dos serviços;
- Definir planos de trabalho com vistas à boa execução contratual;

14. Possíveis Impactos Ambientais

O principal impacto ambiental da presente contratação refere-se ao destino dos elementos a serem retirados da área como materiais de entulho. Dessa forma, a fiscalização deve verificar de forma assídua a destinação final dos elementos e a forma de disposição de cada tipo de resíduo da obra, de acordo com as normas pertinentes.

Deve ser assegurado que a disposição final dos resíduos da construção civil seja o local adequado, conforme as diretrizes vigentes.

Além disso, deve ser assegurado que a área da intervenção fique acessível para os usuários, sem restos de entulho ou quaisquer elementos que possam gerar acidentes.

É importante que a fiscalização identifique todas as irregularidades que a empresa contratada precisa corrigir antes de concluir a entrega dos serviços, garantindo que não haja serviços pendentes.

Deve-se ter um cuidado a mais no uso de solventes e componentes de pintura, caso existam, para que eles não fluam para as redes de drenagem ou infiltrem no solo. Dessa forma, no local de utilização ou preparo desses materiais, deve ser assegurado que haja uma contenção para o caso de acidentes.

Também relacionado aos serviços de pintura, é necessário garantir que o local de armazenamento desses materiais esteja em condições apropriadas e afastado do fluxo de pessoas para prevenir acidentes.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Diante da análise que levou em consideração os estudos realizados quanto à comparação de soluções disponíveis no mercado, aspectos econômicos e qualitativos registrados ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, entende viável tecnicamente a contratação, por dispensa, em razão do valor, os serviços de estabilização e sustentação do forro de Juçara, no Casarão Franco de Melo, sito à Avenida Paulista, 1919, Cerqueira Cesar – São Paulo – SP, classificado como “bem cultural de interesse histórico-arquitetônico e cultural”, considerando:

- Que o presente estudo técnico preliminar está de acordo com as necessidades técnicas, operacionais e orçamentárias e atende adequadamente às demandas de negócio formuladas;
- Que os benefícios pretendidos são adequados e os custos previstos são compatíveis e atendem à economicidade;
- Que os riscos envolvidos são administráveis;
- A existência de recurso orçamentário específico para assegurar o pagamento das obrigações decorrentes da prestação de serviços no curso do exercício financeiro.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

RICARDO HARUO ISHIKI

Assistente Técnico IV



Assinou eletronicamente em 29/10/2025 às 16:19:41.

NATALIA DE SOUSA ARAUJO

Chefe do Departamento de Infraestrutura Predial



Assinou eletronicamente em 29/10/2025 às 16:55:37.