



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP), elaborado em conformidade com o art. 18, inciso I da Lei nº 14.133/2021, caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender à necessidade especificada abaixo, além da melhor solução.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente demanda resulta-se da necessidade de adequação da estrutura da cobertura atual do Centro Cultural Matarazzo, em razão da degradação física.

O complexo conta com a Secretaria de Cultura da cidade e Centro Cultural, com várias atividades: Teatro, galeria, Espaço de convivência, auditório, biblioteca, sala de cinema, ateliê de artes visuais, sala de exposição, salas multiusos, estúdio áudio visual.

Em busca de oferecer um ambiente acolhedor e seguro, além de aumentar a capacidade e qualidade de atendimento à população, requer a reforma e manutenção do telhado e sua estrutura.

Considerando que o edifício pertence ao acervo arquitetônico e histórico do Município, previsto no Decreto 6.128 de 1.987 o objeto de restauração da presente contratação já foi analisada e deferida pelo conselho CONDEPHAT, no dia 25/02/2022, conforme parecer anexo.

Diante desse contexto, evidencia-se a necessidade de adotar medidas por parte da administração para restabelecer as devidas condições de uso, segurança e funcionalidade da cobertura visando a adequada prestação dos serviços públicos e proteção do patrimônio.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2026, conforme sequência 43.



4. REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A solução a ser contratada deverá atender a requisitos funcionais, técnicos, legais e operacionais compatíveis com a natureza da obra, observando os princípios da eficiência, economicidade, competitividade e interesse público, nos termos da Lei nº14.133/2021.

4.1 Requisitos funcionais

A contratação deverá permitir o restabelecimento das condições adequadas de segurança, funcionalidade e uso do Centro Cultural Matarazzo, assegurando o atendimento à finalidade pública do local e seus equipamentos;

4.2 Requisitos técnicos e padrões mínimos de qualidade

A solução deverá observar rigorosamente as normas técnicas aplicáveis, especialmente as normas da ABNT, normas de segurança, acessibilidade e instalações, utilizando materiais, equipamentos e métodos compatíveis com uso público intensivo, assegurando durabilidade, resistência e desempenho adequado.

Entre os requisitos essenciais está à troca de calhas e os rufos, que deverão ser em chapa metálica nº24, com fundo preparador, tipo “galvite”, para pintura das faces externas. Serão instaladas no sentido transversal do telhado, conforme as calhas existentes que serão substituídas.

As telhas serão todas substituídas, obedecendo ao modelo de telha existente, visto que o prédio foi tombado como patrimônio histórico da cidade, devendo manter suas características. Esta prevista a colocação de telhas de vidro, de maneira a aumentar a luminosidade.

Os serviços deverão ser executados conforme boas práticas de engenharia, em conformidade com os projetos, especificações técnicas e memorial descritivo;

4.3 Requisitos de acessibilidade

A contratação deverá assegurar condições adequadas de acessibilidade, em conformidade com a ABNT NBR 9050, no que couber, garantindo o acesso seguro e adequado aos usuários;

4.4 Requisitos legais e normativos



A contratação deverá observar a Lei nº 14.133/2021, as normas técnicas aplicáveis, a legislação ambiental, urbanística e de segurança, bem como os regulamentos e normativos internos do Município;

4.5 Requisitos de sustentabilidade

A execução da obra deverá adotar práticas sustentáveis, sempre que técnica e economicamente viáveis, visando à redução de impactos ambientais, uso racional de recursos, adequada gestão de resíduos e durabilidade das soluções adotadas.

4.6 Requisitos de integração técnica

Considerando as particularidades dos serviços que serão prestados, a execução deverá ser realizada diretamente pela empresa vencedora, que deverá possuir capacidade técnica, equipe própria e responsabilidade integral sobre todas as etapas da obra. Esta medida assegura maior controle de qualidade, mitigação de riscos e compatibilidade com as exigências técnicas do projeto.

Por fim, a futura contratação deverá prever cuidados ambientais e de segurança específicos ao ambiente público. Tais medidas incluem isolamento da área de obras, mitigação de poeira, ruídos e vibrações, redução de resíduos, destinação correta de entulho e compromisso com materiais certificados e de baixo impacto ambiental. O atendimento a essas exigências garante que a intervenção ocorra com pleno respeito aos usuários e com menor impacto negativo ao meio ambiente, demonstrando responsabilidade e boa prática de gestão pública.

5 ESTIMATIVA DE QUANTIDADE

A definição das quantidades necessárias para a intervenção na cobertura do Centro Cultural Matarazzo na cidade de Presidente Prudente foi realizada com base em levantamentos técnicos, observações in loco e análise das patologias identificadas, através elaboração de um memorial de cálculo. A estimativa contempla exclusivamente os materiais e serviços essenciais para restabelecer as condições adequadas de uso, garantindo segurança, desempenho e durabilidade da solução escolhida.

O memorial de cálculo e demais especificações técnicas estarão contidas no anexo deste ETP, que acompanhará o respectivo edital de licitação.



Para a determinação da planilha orçamentária, utilizaram-se referências de composições da SINAPI e do CDHU.

6 LEVANTAMENTOS DE MERCADO

Para atender à necessidade de reforma da Cobertura do Centro Cultural Matarazzo na cidade de Presidente Prudente foram avaliadas as possíveis soluções visto que por se tratar de um prédio tombado, o mesmo não pode ter nenhum tipo de alteração física suas características originais.

Não foi encontrado nenhum tipo de contratação similar que esteja atualizada, portanto foi determinada que a única opção que atenderia esta demanda era a substituição dos componentes da cobertura por novos com as mesmas características, portanto restando a análise de quem executaria esta reforma.

A seguir, são apresentadas as soluções identificadas, acompanhadas de suas respectivas potencialidades e limitações:

1. **Execução Direta:**

Consiste em executar os serviços levantados utilizando a mão de obra e recursos próprios do município;

Inicialmente, avaliou-se a possibilidade de realizar as reformas na cobertura com o uso de mão de obra própria, visto que seria uma solução menos onerosa ao município e mais ágil, já que não seria necessário o processo licitatório, mas observou-se que para este tipo de trabalho, demandaria que a equipe técnica do município estivesse apta, para serviços em grandes alturas, o que se torna restritivo já que poucos membros da equipe possuem curso necessário para o mesmo, além da necessidade de aluguel de estações elevatórias para o serviço. Além do mais, os insumos necessários para a reforma de qualquer forma teriam de ser comprados, visto que a característica da cobertura ser em telhas cerâmicas foge do que é praticado pela Administração Pública em outros prédios municipais. Outro ponto chave observado nesta alternativa, é que a equipe na Administração Pública já se encontra sobrecarregada com demandas diárias e



urgentes, e a alocação destes nas reformas gerariam atrasos em ambos os serviços, causando prejuízo ao município.

2. Execução Indireta

Consiste em executar os serviços levantados contratando empresa especializada; Outra hipótese analisada foi à execução indireta, através da contratação de uma empresa especializada, por processo licitatório, para a execução dos serviços levantados de engenharia, para não interferir nas demandas diárias da equipe do município, garantindo maior celeridade e mão de obra especializada. Após análise da opção, notou-se que apesar de ser mais onerosa ao município e demandar maior tempo para o início das obras, sendo necessário esperar todo o processo licitatório, a mesma soluciona a questão da ausência de equipe com capacidade técnica para serviços em altura, que priva a possibilidade da Administração Pública executar este serviço.

Considerações

A escolha da solução mais adequada deve observar não apenas o custo inicial, mas também:

- a. segurança dos usuários,
- b. durabilidade,
- c. custo de ciclo de vida,
- d. impacto no ambiente escolar, e
- e. garantia de atendimento pleno da necessidade identificada.

Conclusão

A alternativa de execução indireta é a solução tecnicamente adequada, segura, economicamente justificável e aderente ao interesse público, devendo ser adotada.



7 ESTIMATIVA DE VALOR

O valor estimado preliminar da contratação está composto da seguinte forma:

REFORMA COBERTURA MATARAZZO	R\$ 380.000,00
--------------------------------	----------------

As referências utilizadas foram retiradas do SINAPI (09/25), CDHU (199) e consultas preliminares. A composição detalhada e as respectivas fontes constam na planilha orçamentária preliminar e na memória de cálculo anexada, em atendimento ao art. 18, §1º, VI.

8 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

Visto que o escopo dos serviços envolve trabalho em altura e para o mesmo é necessário o curso referente à NR-35 – Trabalho acima de 2 metros de altura, apesar das vantagens que a execução direta apresenta a economia financeira não justifica a adoção desta solução, já que o município não seria capaz de realizar os serviços necessários com sua equipe, ainda com o agravante de que disponibilizar sua equipe para a rápida execução afetaria diretamente as atividades/necessidades diárias.

Por outro lado, a execução indireta, através de contratação de uma empresa terceirizada, não só garante a contratação de mão de obra capaz de executar os serviços, mas também a celeridade durante esse processo, pois nesse modelo de contratação a empresa assume um compromisso de seguir o cronograma elaborado pela administração e a fiscalização pública tem meio garantir que o mesmo seja seguido.

A solução escolhida consiste na contratação de uma empresa, por meio de concorrência pública para prestar serviços de reforma na cobertura do Centro Cultural Matarazzo, sendo que demanda mão de obra especializada. Diferentemente do que é praticado pela administração pública, neste caso por se tratar de prédio tombado, não poderão ser utilizadas nenhuma das alternativas menos onerosas, como troca do tipo de cobertura e troca da estrutura, devendo manter as mesmas características no prédio, portanto, utilizar telhas cerâmicas do mesmo modelo existente e estrutura em madeira.

Outro ponto que justifica a escolha da contratação é a disponibilidade da equipe, pois diferente do uso de equipe da administração pública, que possuem tarefas diárias e



atendimentos em unidades públicas todos os dias, que impossibilitam o foco em um serviço de tamanha dimensão, a empresa contratada designa uma equipe para trabalhar especificamente nos locais indicados. Do ponto de vista técnico, a substituição integral dos itens refletem em maior durabilidade e menor necessidade de manutenção a curto e médio prazo, contribuindo para a redução de futuros gastos públicos.

O controle de resíduos sólidos também se torna mais efetivo com a contratação de uma empresa terceira, pois a mesma tem a responsabilidade de manter o canteiro de trabalho organizado, de maneira afetar minimamente as atividades que acontecem em paralelo nos ambientes. O fato da organização e transporte desses resíduos não serem executados pela administração torna mais ágil essa ação, pois a demanda por maquinários que são utilizados nesse tipo de serviço é alta pela a equipe da prefeitura.

Portanto, a solução adotada desencadeia benefícios amplos, que incluem maior segurança aos usuários enquanto mantem-se as suas características, preservando o espaço para acesso à cultura, seja por ação de programas do município ou mesmo por uso dos servidores públicos que ali trabalham, valorização do patrimônio público e otimização dos recursos financeiros investidos.

JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A contratação para a reforma da cobertura do Centro Cultural Matarazzo, no município, deverá ser realizada mediante uma única licitação, em lote único. Essa abordagem permite direcionar as intervenções às suas necessidades específicas de forma mais eficiente, considerando as diversas condições estruturais e necessidades específicas do local.

O parcelamento da contratação poderia comprometer a qualidade final da obra, gerar incompatibilidades entre etapas executadas por diferentes contratadas, aumentar riscos de falhas técnicas, retrabalhos e dificuldades de responsabilização. Além disso, a execução por um único contratado favorece o controle da qualidade, a gestão do cronograma, a correta aplicação das soluções técnicas previstas e a otimização dos recursos públicos, atendendo de forma mais eficiente ao interesse da Administração.



9 DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A troca completa do telhado no Centro cultural Matarazzo na cidade de Presidente Prudente tem como primeiro resultado esperado o retorno das ações das políticas públicas à cultura, com infraestrutura que atenda as atividades do local. Outro ponto é a manutenção do prédio considerado patrimônio histórico do município, mantendo suas características assim como previsto no Decreto-Lei nº25/1937.

A escolha pela contratação de empresa especializada traz a garantia de maior agilidade, visto que não existia equipe suficiente da Administração Pública para tal, garantindo a mão de obra com expertise.

Outro resultado relevante é a melhoria da segurança dos usuários que utilizam o local, mas principalmente para os servidores públicos que trabalham diariamente, melhorando a proteção contra intempéries.

A reforma da cobertura tem objetivo de cuidar do patrimônio da cidade, e permitir acessibilidade e conforto para os usuários, de maneira a incentivar não só a prática cultural, mas também convívio comunitário.

Espera-se ainda eficiência na utilização dos recursos humanos, uma vez que a reforma irá proporcionar menores demandas emergenciais para equipes de manutenção, permitindo que a mão de obra municipal seja direcionada a outras necessidades prioritárias. Aliado a isso, o projeto incentiva o uso sustentável e racional de recursos materiais, especialmente pela adequação da destinação de resíduos, adoção de práticas de logística reversa, uso de materiais duráveis e técnicas construtivas que minimizam a geração de entulho e impactos ambientais, alinhadas à responsabilidade socioambiental da Administração Pública.

Como resultado estrutural, a intervenção possibilitará o aumento da vida útil do patrimônio público.

Conclusão: Os resultados pretendidos demonstram que a solução adotada, além de corrigir definitivamente as patologias existentes, oferece retorno social, econômico, ambiental, atendendo aos interesses públicos de forma eficiente, sustentável e responsável.



10 PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS

Para a plena execução da obra, deverá acompanhar o processo licitatório o projeto executivo e memorial descritivo, que apresentará as especificações técnicas completas, garantindo rigor técnico e compatibilidade com as necessidades municipais e de segurança e acesso ao esporte.

No memorial descritivo estará a descrição detalhada de todas as atividades a serem executadas e no memorial de cálculo estarão os quantitativos para cada tipo de serviço.

Todos os serviços relacionados à troca da cobertura e gerenciamento de resíduos sólidos estarão a cargo da empresa contratada.

Além disso, será necessário definir critérios de qualificação técnica para participação no certame, exigindo comprovação de experiência anterior em obras similares, certificações profissionais e observância às normas técnicas. Esse cuidado reduz riscos de execução inadequada, contribui para maior eficiência e impede que empresas sem capacitação assumam responsabilidades incompatíveis com a complexidade da obra.

Com essas providências claras e objetivas, a Prefeitura Municipal de Presidente Prudente poderá assegurar um ambiente público cultural mais seguro e qualitativo para os munícipes, promovendo a efetividade das atividades culturais.

11 CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

A reforma da cobertura proposta neste Estudo Técnico Preliminar não depende de contratações correlatas ou interdependentes, uma vez que o objeto contempla todas as etapas necessárias para sua execução completa, desde os serviços preliminares até a entrega final da estrutura pronta para uso.

Os serviços previstos incluem, de forma integrada e autônoma, o fornecimento de materiais, mão de obra especializada, troca de estruturas em madeira e troca das telhas cerâmicas.

Eventuais ações futuras de manutenção poderão ser realizadas de forma independente, não interferindo na execução da presente contratação.



Portanto, a contratação configura-se como intervenção única, completa e tecnicamente autônoma, sem dependência de contratos anteriores ou simultâneos. Isso reforça a eficiência e a clareza do planejamento, contribuindo para uma execução mais ágil, econômica e transparente, conforme os princípios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

12 IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução da obra na cobertura do Centro Cultural Matarazzo pode gerar impactos ambientais relacionados principalmente à produção de resíduos da troca da estrutura de madeira e da troca das telhas cerâmicas, ruídos, poeira e manuseio de materiais potencialmente poluentes. Por esse motivo, torna-se essencial prever medidas mitigadoras que promovam responsabilidade ambiental e proteção ao entorno, principalmente por se tratar de ambientes de uso público frequentado por crianças e adultos.

Entre as principais medidas recomendadas, destaca-se a segregação e destinação adequada dos resíduos da construção civil, priorizando sua reutilização e reciclagem sempre que possível. Entulhos provenientes da retirada deverão ser encaminhados para locais devidamente licenciados, obedecendo à legislação ambiental vigente.

A escolha de materiais sustentáveis e certificados são recomendados, priorizando produtos com menor emissão de compostos voláteis, origem controlada e durabilidade ampliada, o que reduz substituições futuras.

13 CONCLUSÃO

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Dessa forma, declara-se VIÁVEL a contratação do objeto proposto.

Presidente Prudente, 23 de Março de 2026

GENTE QUE TRABALHA
GESTÃO QUE CUIDA



PREFEITURA DE
**PRESIDENTE
PRUDENTE**
OBRAS

GUILHERME CALDERAN CORDOBE
ENGENHEIRO CIVIL

MARCO ANTÔNIO COLOMBO FRANCO
SECRETÁRIO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS