



"BERÇO DA ELABORAÇÃO DOS VINHOS"
MUNICÍPIO DE MONTE BELO DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 063/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 561/2025

Município de Monte Belo do Sul/RS

Requisitante: Secretaria Municipal da Administração

Área técnica/Equipe de planejamento da contratação: Secretaria Municipal da Administração, juntamente com o Setor de Compras.

Descrição do objeto: **contratação de empresas especializada para elaboração de projeto de restauro e intervenção da sede da Prefeitura Municipal, visando manter as características históricas e culturais.**

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE/JUSTIFICATIVA

A presente contratação tem por finalidade atender à necessidade de substituição do município para elaboração de projeto de restauro e intervenção da sede da atual da Prefeitura Municipal, a qual encontra-se parcialmente com o setor do prédio interditado devido a problemas de estabilização, conforme Laudo Técnico realizado em março de 2025. Foi realizada uma visita técnica na edificação no dia 11 de abril de 2025 pela arquiteta e urbanista Paula Nader Rodrigues e sua equipe da empresa Sete Arquitetura e Restauro LTDA.

A empresa Sete Arquitetura e Restauro Ltda detém reconhecida experiência e notório saber técnico na área de conservação e restauração de edificações históricas, sendo a Arquiteta e Urbanista Paula Nader Rodrigues, responsável técnica pelo projeto, Mestre em Engenharia Civil e Especialista em Conservação e Restauração de Monumentos e Sítios Históricos, o que demonstra a plena capacidade técnica e acadêmica para a execução dos serviços pretendidos. A elaboração do projeto de restauro é medida indispensável à preservação do patrimônio histórico e arquitetônico municipal, uma vez que o prédio da Prefeitura possui processo de tombamento em andamento e encontra-se com 2/3 de sua estrutura interditada, conforme laudo técnico já apresentado à Administração Municipal. Tal situação reforça a urgência e relevância da intervenção, de modo a garantir a segurança, estabilidade e conservação do imóvel público. Ademais, a contratação antecipada visa assegurar que o projeto possa iniciar em janeiro de 2026, possibilitando a celeridade na execução das etapas subsequentes do processo de restauro, considerando a complexidade técnica e o caráter especializado dos serviços.

A edificação tem aproximadamente 1.340 metros quadrados de área de cobertura e serão ofertados os seguintes serviços: Pesquisa Histórica; Levantamento Cadastral Arquitetônico da Edificação - BIM; Programa de Necessidades; Levantamento Fotográfico; Diagnóstico (Danos e Patologias) Anteprojeto de Restauro; Projeto Executivo Intervenção, Conservação e Restauro; Memoriais de Conservação e Restauro; Imagens Renderizadas (3D); Projeto de Reforço; Levantamento Topográfico; Projeto Estrutural; Projeto Hidrossanitário; Projeto Elétrico; Projeto Luminotécnico; Projeto SPDA; Projeto de PPCI; Projeto Paisagístico; Projeto de Acessibilidade; Projeto Alarme, Lógica e Câmeras; Projeto de Climatização;



"BERÇO DA ELABORAÇÃO DOS VINHOS"
MUNICÍPIO DE MONTE BELO DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Coordenação e Compatibilização de Projetos; Orçamento Base Sinapi; Cronograma Físico e Financeiro; Memória de Cálculo; Indicação de Editais de Recursos; Inscrição nas Leis de Incentivo a cultura (orientação); Plano de Gestão da Edificação; Impressão em A3 dos Cadernos; Arquivo em PDF/DWG/Excell; RRT e ART. O material a ser entregue será: arquivos em PDF, impressão em A3 dos cadernos, RRT da responsabilidade técnica.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida foi objeto de solicitação: 2084/2025 da Secretaria Municipal da Administração, porém não está prevista no Plano de Contratações Anual.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a execução do objeto, a empresa contratada deverá:

1. **Comprovar notória especialização** em serviços de restauração de bens de valor histórico e cultural, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica, de obras similares e registro de experiência reconhecida na área.
2. **Apresentar responsável técnico habilitado** com registro no respectivo conselho profissional (CREA/CAU), possuindo experiência comprovada em restauração de edificações históricas.
3. **Empregar técnicas de intervenção compatíveis** com a preservação das características arquitetônicas e construtivas originais do imóvel, utilizando materiais idênticos ou similares aos existentes, conforme orientações de órgãos de preservação do patrimônio histórico.
4. **Garantir mão de obra qualificada**, apta a realizar serviços de retirada, recomposição e acabamento do telhado, observando os cuidados de conservação exigidos para imóveis tombados ou de valor histórico.
5. **Cumprir todas as normas técnicas aplicáveis** (ABNT, IPHAN, legislações estaduais e municipais de preservação do patrimônio), assegurando a segurança, a estanqueidade e a durabilidade da intervenção.
6. **Apresentar plano de execução e cronograma físico-financeiro detalhado**, contemplando todas as etapas da obra, de forma a permitir o acompanhamento e fiscalização por parte da Administração.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES/ VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor da contratação é de **R\$ 306.960,00 (trezentos e seis mil, novecentos e sessenta reais)**. A estimativa foi realizada com base em levantamentos de mercado e em valores praticados em serviços similares já executados por outros órgãos da Administração Pública em obras de restauração, demonstrando-



“BERÇO DA ELABORAÇÃO DOS VINHOS”
MUNICÍPIO DE MONTE BELO DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

se adequada e proporcional à complexidade do objeto, conforme disposto no Decreto Municipal n.º 042/2022, que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para contratação de serviços em geral no âmbito do Município de Monte Belo do Sul/RS, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Diante da necessidade de substituição do telhado de imóvel de valor histórico, algumas alternativas poderiam ser consideradas:

1. **Execução dos serviços por equipe própria da Administração Pública** – hipótese descartada, uma vez que o órgão não dispõe de corpo técnico especializado em restauração de bens tombados ou de valor histórico, nem de profissionais habilitados para garantir a preservação arquitetônica e construtiva exigida pela legislação de proteção do patrimônio.
2. **Contratação de empresa de engenharia comum, sem especialização em restauração** – alternativa igualmente inadequada, visto que tais empresas não possuem notória especialização para intervir em edificações históricas, podendo comprometer a originalidade, autenticidade e integridade do bem, além de não atenderem aos requisitos técnicos dos órgãos de preservação.
3. **Contratação de empresa especializada, com notória especialização em restauração de bens históricos** – alternativa mais adequada, pois garante a execução dos serviços por profissionais qualificados, com experiência comprovada em obras similares, aptos a preservar as características originais da edificação. Tal solução está em conformidade com o art. 74, III, “g”, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação nesses casos, pela inviabilidade de competição.

Assim, a contratação de empresa especializada é a alternativa mais eficiente e segura, assegurando a proteção do patrimônio histórico, a qualidade técnica da intervenção e o atendimento à legislação aplicável.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A elaboração do projeto de restauro é medida indispensável à preservação do patrimônio histórico e arquitetônico municipal, uma vez que o prédio da Prefeitura possui processo de tombamento em andamento e encontra-se com 2/3 de sua estrutura interditada, conforme laudo técnico já apresentado à Administração Municipal.

A natureza do objeto exige conhecimento técnico singular e qualificação comprovada em restauração de bens protegidos, não sendo possível promover competição em igualdade de condições no



“BERÇO DA ELABORAÇÃO DOS VINHOS”
MUNICÍPIO DE MONTE BELO DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

mercado. Assim, a contratação enquadra-se na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso III, alínea “g”, da Lei nº 14.133/2021, que permite a seleção de profissionais ou empresas com notória especialização para serviços de restauração de obras de arte e bens de valor histórico.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, a Administração deve avaliar a viabilidade do parcelamento do objeto, a fim de ampliar a competitividade, sempre que tecnicamente possível e economicamente vantajoso. No entanto, considerando a natureza do serviço a ser contratado conclui-se pela inviabilidade do parcelamento da contratação.

Dessa forma, a contratação do objeto em sua totalidade é a solução mais adequada, garantindo maior segurança técnica, eficiência e a preservação das características originais da edificação.

8. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a elaboração de projeto de restauro e intervenção da sede da Prefeitura Municipal, imóvel de valor histórico, pretende-se alcançar a plena preservação da edificação. Busca-se assegurar a manutenção das características arquitetônicas originais, em conformidade com as normas de preservação do patrimônio, promovendo a valorização cultural e histórica do bem.

9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração. As Secretarias Municipais indicarão servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato.

Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a)** elaboração de Minuta do Termo de Formalização da Inexigibilidade de Licitação;
- b)** realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- c)** elaboração de minuta do contrato;
- d)** encaminhamento do processo para análise jurídica;
- e)** análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- f)** publicação e divulgação do Termo de Formalização da Inexigibilidade de Licitação e anexos;
- g)** assinatura e publicação do contrato.



"BERÇO DA ELABORAÇÃO DOS VINHOS"
MUNICÍPIO DE MONTE BELO DO SUL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para execução dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

11. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A elaboração de projeto de restauro e intervenção da sede da Prefeitura Municipal, imóvel de valor histórico não apresenta impactos ambientais significativos, uma vez que se trata de intervenção em área já edificada, sem alteração da cobertura vegetal ou do solo externo.

Assim, a intervenção garante a preservação do patrimônio histórico sem comprometer significativamente o meio ambiente ou a vizinhança.

12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Monte Belo do Sul, 06 de novembro de 2025.

MICHELE MARIUZZA
Secretária Municipal da Administração

JORGE BENVENUTTI
Prefeito Municipal