



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PROCESSO ADMINISTRATIVO: 2.061/2.025

Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa

INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem como finalidade analisar as necessidades apresentadas pela Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa, relativas à recuperação e à adequação do imóvel onde funcionava a antiga Casa da Cultura, situado na Rua Conselheiro Antônio Prado, nº 177 – Centro, Boituva/SP.

Trata-se de prédio histórico, considerado patrimônio cultural e exemplar da arquitetura eclética local, cuja revitalização visa preservar a memória e identidade do município, além de ampliar o acesso da população às atividades culturais e educacionais.

A área requisitante destaca que a requalificação do espaço permitirá melhores condições de segurança, acessibilidade, conforto e funcionalidade, com a criação de ambientes internos e externos adequados ao atendimento público e às futuras atividades culturais e museológicas que serão desenvolvidas no local

Diante desse cenário, o presente estudo busca levantar os requisitos técnicos, as condições de atendimento, os elementos de infraestrutura afetos ao objeto, os riscos envolvidos e as alternativas disponíveis para atendimento da necessidade pública, de modo a subsidiar a tomada de decisão administrativa quanto à melhor solução para a Administração, observando economicidade, eficiência e o interesse público.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa identificou a necessidade de adequar, recuperar e modernizar o imóvel onde funcionava a antiga Casa da Cultura, com o objetivo de garantir condições adequadas para a implantação de novos serviços culturais, educativos e de preservação da memória histórica do município.

O prédio, localizado em área central e de grande relevância urbanística, possui valor arquitetônico e simbólico para a população, sendo reconhecido como elemento integrante do patrimônio cultural de Boituva. No entanto, o estado atual da edificação apresenta limitações e desgastes decorrentes do tempo de uso e da falta de infraestrutura compatível com as atividades culturais pretendidas.

A adequação do imóvel permitirá estruturar ambientes internos e externos seguros, acessíveis, confortáveis e funcionais para o desenvolvimento de atividades culturais, exposições, ações educativas e demais espaços de convivência da comunidade.

A necessidade abrange intervenções que contemplem melhorias em aspectos estruturais, instalações elétricas e hidráulicas, sistemas de proteção, acessibilidade arquitetônica, revestimentos, cobertura, áreas comuns, bem como adequações que atendam às normas vigentes de segurança e às diretrizes de preservação do patrimônio histórico.

Assim, a demanda visa assegurar que o imóvel esteja apto a receber o público de maneira eficiente, garantindo melhores condições de uso, conservação do patrimônio e ampliação do acesso da população às políticas públicas de cultura.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



A solução a ser adotada deverá atender plenamente às necessidades técnicas relacionadas à recuperação, modernização e adequação do imóvel da antiga Casa da Cultura, garantindo que sua estrutura esteja em conformidade com as condições exigidas para funcionamento de equipamentos culturais. Para isso, deverão ser observados os seguintes requisitos mínimos:

a) Requisitos técnicos gerais

- Adequar e recuperar integralmente os ambientes internos e externos da edificação, contemplando serviços necessários para garantir segurança, conforto e funcionalidade;
- Preservar as características arquitetônicas e históricas originais do imóvel, assegurando a manutenção de elementos estruturais e decorativos que constituem seu valor cultural;
- Executar serviços que atendam às normas técnicas aplicáveis, incluindo normas da ABNT, Corpo de Bombeiros, legislação municipal, acessibilidade (NBR 9050), segurança do trabalho e demais regulamentos vigentes;
- Garantir a acessibilidade universal em todos os ambientes destinados ao público;
- Assegurar a qualidade e durabilidade dos materiais empregados nas intervenções.

b) Requisitos de execução e infraestrutura

- Realizar serviços de reformas estruturais, readequações físicas, revitalizações de áreas comuns e ajustes em revestimentos, pisos, forros e coberturas;
- Adequar e modernizar redes de instalações elétricas, hidráulicas, de águas pluviais e sistemas complementares;
- Implantar soluções de segurança e proteção ao patrimônio, considerando a natureza e o uso cultural do espaço;
- Adequar sanitários e demais dependências às normas de acessibilidade e atendimento ao público.

c) Alinhamento com especificações do processo

- Atender integralmente às especificações técnicas, quantitativos e demais parâmetros descritos nos documentos técnicos disponibilizados pela área requisitante;
- Atender aos serviços descritos nas **planilhas orçamentárias apresentadas no Processo Administrativo nº 2.061/2025**, que estarão anexadas a este Estudo Técnico Preliminar como **Anexo I**, bem como aos demais elementos técnicos constantes dos projetos que fundamentam o atendimento da necessidade pública.

3. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades necessárias para atendimento da demanda foi elaborada a partir das análises técnicas e dos levantamentos executados pela área responsável pelos projetos de infraestrutura, considerando o estado atual do imóvel e as intervenções indispensáveis para sua adequação ao uso cultural pretendido.



As quantificações dos serviços contemplam, de forma detalhada, elementos estruturais, instalações prediais, cobertura, revestimentos, acessibilidade, adequações internas e externas, bem como demais itens necessários para a recuperação e modernização da antiga Casa da Cultura.

Os quantitativos estão descritos nas **planilhas orçamentárias e documentos técnicos integrantes do Processo Administrativo nº 2.061/2025**, que serão disponibilizados como **Anexos** deste Estudo Técnico Preliminar, representando fielmente o escopo previsto para execução no imóvel.

Ressalta-se que tais quantificações poderão sofrer ajustes pontuais em função de adequações decorrentes da fase de planejamento e execução, desde que mantidas as condições essenciais definidas neste estudo para o atendimento do interesse público.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Com base nas necessidades apresentadas pela Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa, foram avaliadas alternativas viáveis para atendimento da demanda, considerando o objeto como serviço de engenharia voltado à recuperação e modernização de imóvel de relevância histórica. A seguir, apresentam-se as opções analisadas:

4.1 Contratação Direta de Profissionais Especializados

Esta alternativa consideraria a execução direta pela Administração, mediante ingresso de profissionais técnicos como engenheiros civis, arquitetos, técnicos de edificações, pedreiros, eletricitas, encanadores, pintores, entre outros, por meio de concurso público e/ou alocação de efetivo existente.

No entanto, além da necessidade de equipe especializada, a execução direta exigiria insumos complementares, tais como:

- Equipamentos e maquinários de construção civil,
- Ferramentas específicas,
- Aquisição contínua de materiais de obra,
- Gestão técnica e acompanhamento permanente.

Tal modelo se mostra inviável sob a ótica operacional, jurídica e econômica, considerando que:

- A estrutura administrativa municipal atual não contempla equipe, equipamentos e logística para execução de obra dessa complexidade;
- Seria necessária nova ampliação de quadro funcional com impacto financeiro contínuo e futuro imprevisível;
- Demandaria tempo superior para estruturação, comprometendo a efetividade da política pública de cultura.

Assim, esta alternativa não atende aos princípios da eficiência e economicidade.



4.2 Contratação por Dispensa de Licitação por Valor

Conforme o art. 75, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021:

“É dispensável a licitação para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 125.451,15 (cento e vinte e cinco mil quatrocentos e cinquenta e um reais e quinze centavos), no caso de obras e serviços de engenharia.”

Apesar de ser alternativa legalmente prevista, o orçamento estimado constante nas planilhas técnicas anexas ao **Processo Administrativo nº 2.061/2025** demonstra que o valor necessário **ultrapassa o limite máximo permitido** para utilização desta modalidade.

Portanto, **não é possível** aplicar dispensa por valor na presente contratação.

4.3 Terceirização mediante Contratação de Empresa Especializada

A solução consiste em contratar empresa de engenharia especializada na realização de obras em edificações públicas, com experiência comprovada em intervenções que envolvam preservação arquitetônica e adequações estruturais.

Este modelo permite:

- Planejamento e execução conforme os projetos e planilhas técnicas do processo;
- Atribuição da responsabilidade integral pelos serviços à contratada;
- Cumprimento das normas de segurança, acessibilidade e preservação patrimonial;
- Competitividade e obtenção de melhor relação custo-benefício.

A forma licitatória adequada, considerando o valor estimado e a natureza do objeto, é a **Concorrência**, com **critério de julgamento por menor preço**, dada a natureza das reformas e possíveis variações de quantitativos.

5. ESTIMATIVA DO PREÇO / VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor necessário para atendimento da demanda foi realizada com base nos quantitativos definidos nas planilhas orçamentárias elaboradas a partir do projeto de reforma e adequação da antiga Casa da Cultura, considerando os serviços de engenharia, materiais, mão de obra e demais itens indispensáveis para execução do objeto.

A análise preliminar do orçamento disponibilizado nos autos do **Processo Administrativo nº 2.061/2025** indica que o custo estimado para execução dos serviços gira em torno de **R\$979.892,94** (novecentos e setenta e nove mil, oitocentos e noventa e dois reais, e noventa e quatro centavos).

Ressalta-se que o valor apresentado possui caráter **meramente estimativo**, podendo sofrer ajustes em decorrência:

- De revisões técnicas durante o planejamento detalhado,

A planilha orçamentária com os custos detalhados comporão o **Anexo** deste Estudo Técnico Preliminar.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO



A solução a ser adotada consiste na execução de serviços de engenharia destinados à recuperação, modernização e adequação do imóvel da antiga Casa da Cultura, incluindo todas as intervenções necessárias para que o espaço atenda plenamente às condições de segurança, acessibilidade, conforto e funcionalidade exigidas para seu uso cultural e educacional.

A contratada será responsável pela **execução integral do escopo previsto**, observando fielmente os requisitos técnicos definidos nos documentos que integram este Estudo Técnico Preliminar, incluindo planilhas orçamentárias, memoriais descritivos, projetos arquitetônicos, complementares e demais orientações técnicas fornecidas pela Administração.

Obrigações da Contratada

A empresa executora deverá:

Executar todos os serviços de engenharia previstos, tais como:

- Demolições, adequações estruturais e de alvenaria;
- Substituição, reparo e instalação de revestimentos, esquadrias e elementos construtivos;
- Recuperação e tratamento de elementos arquitetônicos preservados;
- Modernização das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;
- Melhorias no sistema de drenagem, acessibilidade e circulação interna;
- Adequações de proteção contra incêndio e segurança do patrimônio;
- Tratamento e restauração de áreas degradadas pela ação do tempo.

Atender às normas técnicas e legais, especialmente:

- Normas da ABNT,
- Normas de acessibilidade (NBR 9050),
- Regras de segurança no trabalho,
- Normas aplicáveis à proteção de patrimônio histórico.

Garantir qualidade, segurança e continuidade do serviço, compreendendo:

- Fornecimento de materiais, ferramentas, equipamentos e mão de obra especializados;
- Responsabilidade pela integridade física de trabalhadores e usuários;
- Adoção de procedimentos de proteção ao público e ao patrimônio existente;
- Planejamento e organização do canteiro com mínima interferência ao entorno.

Cumprir os prazos estabelecidos e executar as atividades conforme cronograma aprovado pela Administração.

Responder tecnicamente pelo serviço, inclusive por eventuais correções, manutenções e garantias dentro do prazo legal aplicável às obras públicas.

Manter responsável técnico habilitado (engenharia e/ou arquitetura) durante todo o período de execução, com as devidas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT).

Administrar resíduos e descartes conforme a legislação ambiental vigente.



7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Conforme estabelece o art. 47 da Lei nº 14.133/2021, as licitações de serviços devem atender aos seguintes princípios:

I – da padronização, considerada a compatibilidade de especificações estéticas, técnicas ou de desempenho;

II – do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

O § 1º do referido artigo determina que, na aplicação do princípio do parcelamento, devem ser considerados:

I – a responsabilidade técnica;

II – o custo para a Administração de vários contratos frente as vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens;

III – o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

A análise do objeto demonstra que os serviços de engenharia necessários à recuperação e adequação do imóvel da antiga Casa da Cultura são **tecnicamente interdependentes**, envolvendo etapas sequenciais e complementares entre si, tais como adequações estruturais, instalações prediais, acessibilidade, revestimentos, proteção contra incêndio e restauração de elementos arquitetônicos preservados.

Embora o art. 47 da Lei Federal nº 14.133/2021 estabeleça que a Administração deve considerar o parcelamento **quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso**, verifica-se que, no presente caso:

- O parcelamento **comprometeria a uniformidade e padronização dos serviços**, especialmente quanto a materiais, sistemas construtivos e acabamentos;
- Haveria **risco de incompatibilidades técnicas** entre serviços executados por empresas distintas, afetando a durabilidade, o desempenho e a segurança da edificação;
- A gestão de múltiplos contratos elevaria substancialmente o custo administrativo e o risco de **atrasos no cronograma**, prejudicando a continuidade das etapas e o resultado final;
- A divisão criaria **dificuldades de responsabilização técnica**, visto que falhas futuras poderiam gerar dúvidas sobre sua origem e responsabilização, aumentando custos para a Administração;
- A obra, por se tratar de **edificação com valor histórico** e técnicas específicas de intervenção, exige **coordenação centralizada**, profissionalmente acompanhada e integrada pelo mesmo executor.

Ressalta-se que o objetivo final é entregar o imóvel completo, funcional e apto ao uso cultural, o que demanda execução unificada e responsabilidade única.

Assim, o parcelamento não representa solução eficiente, econômica ou segura, contrariando os princípios previstos no art. 47 da Lei 14.133/2021, especialmente quanto à:

- Padronização técnica e estética
- Economicidade e gestão eficiente
- Redução de riscos contratuais
- Preservação do patrimônio cultural

8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS



A presente contratação tem como objetivo assegurar a plena recuperação e adequação do imóvel da antiga Casa da Cultura para utilização pela Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa, possibilitando sua reativação como equipamento público cultural. A execução dos serviços deverá resultar em:

Resultados estruturais e funcionais

- Recuperação das condições físicas da edificação, garantindo solidez, estabilidade e vida útil adequada ao uso contínuo;
- Regularização das instalações prediais, com modernização de sistemas elétricos, hidráulicos, sanitários, drenagem e proteção contra incêndio;
- Implementação de rotas e elementos de **acessibilidade universal**, assegurando o atendimento às normas vigentes e acesso digno a todas as pessoas;
- Melhoria da eficiência funcional dos espaços internos e externos, proporcionando circulação adequada e melhor aproveitamento dos ambientes.

Resultados culturais e sociais

- Preservação e valorização do patrimônio histórico e arquitetônico do município;
- Ampliação do acesso da população às atividades educativas, artísticas, culturais e de preservação da memória local;
- Criação de ambiente apropriado para exposição, interação comunitária e desenvolvimento de ações culturais permanentes;
- Fortalecimento da política pública de cultura enquanto fator de integração social e promoção da cidadania.

Resultados operacionais e administrativos

- Adequação da edificação às exigências legais e normativas aplicáveis;
- Entrega de equipamento público com **segurança, qualidade, funcionalidade e conforto ao usuário**;
- Redução de custos de manutenção futura, decorrente da modernização e requalificação dos sistemas construtivos e instalações;
- Gestão mais eficiente dos recursos públicos, com investimento alinhado ao planejamento municipal e ao interesse coletivo.

9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não se identificam providências prévias necessárias à formalização da contratação, considerando que todos os elementos técnicos indispensáveis ao planejamento — incluindo projetos, memoriais descritivos e planilhas orçamentárias — já se encontram disponíveis nos autos. A contratação poderá produzir os efeitos desejados de forma adequada e eficiente.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATADAS OU INTERDEPENDENTES

Para a presente contratação, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes que precisem ser realizadas de forma conjunta ou complementar. A solução



proposta contempla, de forma completa e autônoma, a prestação de serviços de Medicina do Trabalho e Saúde Ocupacional para os servidores municipais.

Portanto, trata-se de uma contratação autossuficiente e integral, que não depende de outras aquisições ou contratos paralelos para garantir a eficácia do serviço.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução dos serviços de engenharia destinados à recuperação e adequação da antiga Casa da Cultura poderá gerar impactos ambientais típicos de obras civis em área urbana, os quais devem ser corretamente gerenciados pela contratada, observando as normas legais aplicáveis. Entre os principais impactos potenciais, destacam-se:

Geração de resíduos sólidos

- Detritos de demolição, sobras de materiais, embalagens e resíduos diversos;
- Necessidade de segregação, armazenamento e **destinação ambientalmente adequada** para áreas licenciadas.

Emissão de poeira e ruídos

- Provenientes de atividades de corte, perfuração, movimentação de materiais e equipamentos;
- Devem ser adotadas **medidas de controle** para minimizar incômodos à vizinhança e trabalhadores.

Riscos associados a materiais e substâncias

- Manuseio de tintas, solventes, cimento e insumos que exigem **protocolos de segurança e descarte correto**.

Interferências no entorno

- Possíveis transtornos temporários à circulação de pessoas e à rotina do local;
- Necessidade de sinalização adequada e isolamento das áreas de trabalho.

Medidas de mitigação esperadas

A contratada deverá:

Atender integralmente à legislação ambiental vigente

Implementar Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), conforme Resolução CONAMA nº 307/2002

Controlar poeira, ruídos e efluentes gerados

Proteger áreas preservadas e o patrimônio existente

Garantir a segurança de trabalhadores e transeuntes



Adotar boas práticas de sustentabilidade, reduzindo desperdícios de materiais

12. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A partir das análises apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, verifica-se que a contratação destinada à recuperação e adequação do imóvel da antiga Casa da Cultura é plenamente viável do ponto de vista técnico, administrativo, econômico e social.

O objeto encontra-se claramente definido em termos de escopo, requisitos de execução, estimativa de custos, impactos ambientais e resultados esperados, havendo projetos e planilhas orçamentárias que subsidiam adequadamente o processo de planejamento, garantindo segurança quanto ao detalhamento das intervenções necessárias.

A execução por empresa especializada em serviços de engenharia, selecionada por meio de procedimento licitatório que assegure a melhor proposta para o interesse público, representa a solução mais eficiente, pois:

- Assegura maior qualidade técnica dos serviços
- Garante padronização e compatibilidade das etapas da obra
- Reduz riscos de atrasos, retrabalhos e custos adicionais
- Promove competitividade e economicidade
- Permite melhor gestão e fiscalização pela Administração

Além disso, os benefícios decorrentes da entrega do equipamento cultural requalificado contribuem diretamente para o fortalecimento da política pública de cultura, para a preservação da identidade histórica do município e para a ampliação do acesso da comunidade aos serviços e atividades culturais.

Dessa forma, conclui-se que a contratação proposta atende plenamente aos princípios da eficiência, economicidade, interesse público e desenvolvimento social, demonstrando-se tecnicamente viável e recomendável para continuidade do processo.

Boituva, 18 de novembro de 2.025.

Assinado Digitalmente

André Aparecido dos Santos Rodrigues
Divisão de Estudo Técnico Preliminar



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: E637-3ACA-81BD-B044

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ ANDRÉ APARECIDO DOS SANTOS RODRIGUES (CPF 439.XXX.XXX-21) em 18/11/2025 08:13:27 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Esta versão de verificação foi gerada em 18/11/2025 às 08:13 e assinada digitalmente pela MUNICIPIO DE BOITUVA:46634499000190 para garantir sua autenticidade e inviolabilidade com o documento que foi assinado pelas partes através da plataforma 1Doc, que poderá ser conferido por meio do seguinte link:

<https://boituva.1doc.com.br/verificacao/E637-3ACA-81BD-B044>