



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 004/2025-SALIC/MA

Processo Administrativo nº SECID/00001/2025

ANEXO II

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 01/2024

Órgão: Secretaria de Estado das Cidades do Maranhão (SECID).

Serviço: Contratação de Empresa Especializada para Execução da Obra de Restauração do Sobrado da Praça Antônio Lobo, localizado na Praça Antônio Lobo, nº 33, no bairro do Centro de São Luís – MA.

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

- 1.1 Nº do processo administrativo: 01450.005552/2024-54 (IPHAN)/2024.12000.03392 (SECID)
- 1.2 MODALIDADE DE LICITAÇÃO A SER ADOTADA: Concorrência, de acordo com o art. 28 da Lei 14.133/21.
- 1.3 CRITÉRIO DE JULGAMENTO: Menor Preço.
- 1.4 REGIME DE EXECUÇÃO: Empreitada por Preço Unitário.
- 1.5 REGISTRO DE PREÇOS: Não
- 1.6 UG: 343003
- 1.7 NOTA DE EMPENHO: 343003404012024NE000032
- 1.8 PROGRAMA DE TRABALHO: 13391512555380001
- 1.9 PTRES: 235791
- 1.10 FONTE DE RECURSO: 100
- 1.11 NATUREZA DE DESPESA: 443041

2. ÁREA REQUISITANTE

- 2.1 Área requisitante: Secretaria de Estado das Cidades do Maranhão (SECID)
- 2.2 Responsável: Camilla Gomes Arraiz – 11185283-01 Crea/MA - Engenheira Civil

3. INTRODUÇÃO

- 3.1 Este documento apresenta o Estudo Técnico Preliminar (ETP), elaborado



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

conforme as diretrizes do Art 6º, inciso XX e art 18º, § 2º da Lei nº 14.133 que visa assegurar a viabilidade técnica e econômica da Contratação de Empresa Especializada para Execução da Obra de Restauração do Sobrado da Praça Antônio Lobo, localizado na Praça Antônio Lobo, nº 33, no bairro do Centro de São Luís – MA.

3.2 Entende-se aqui por obra toda construção, reforma, recuperação ou ampliação, realizada por execução direta ou indireta, na qual seja necessária a utilização de conhecimentos técnicos específicos. Atividade esta, que necessita da participação e acompanhamento de profissionais habilitados conforme o disposto na Lei Federal nº 5.194/66 e na Lei Federal nº 12.378/2010.

3.3 Ressalta-se que atualmente a edificação encontra-se em um mau estado de conservação, o que acarreta problemas de segurança para os visitantes e turistas que circulam pelo local.

3.4 Como complemento, destaca-se que a obra está inserida no Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) do Governo Federal, registrado no Transferegov.br nº 963786, regendo-se pelo disposto na Lei nº 11.578, de 26 de novembro de 2007, na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no que couber, na Lei de Diretrizes Orçamentárias do corrente exercício, no Decreto nº 93.872, de 23 de dezembro de 1986, no Decreto nº 7.983, de 8 de abril de 2013, no Decreto nº 11.632, de 11 de agosto de 2023, no Decreto nº 11.855, de 26 de dezembro de 2023, regulamentado pela Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32, de 4 de junho de 2024 e demais normas vigentes aplicáveis à matéria, consoante o processo administrativo nº 01450.005552/2024-54.

4. OBJETIVO DESTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

4.1 Este estudo técnico visa avaliar a viabilidade da Execução da Obra de Restauração do Sobrado da Praça Antônio Lobo, localizado na Praça Antônio Lobo, nº 33, no bairro do Centro Histórico de São Luís – MA, além de todas as contratações adjacentes necessárias para o seu pleno funcionamento.

5. DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

5.1 A requalificação do Sobrado da Praça Antônio Lobo, se faz imprescindível, considerando seu valor arquitetônico e histórico. O imóvel é tombado no âmbito federal pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), por meio do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, e no âmbito estadual pelo Governo do Estado do Maranhão, através do Decreto nº 10.089, de 06 de março de 1986. No contexto



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

municipal, toda a área protegida nos âmbitos federal e estadual é classificada pela Legislação Urbanística Municipal como Zona de Proteção Histórica (ZPH), o que reforça a necessidade de intervenções que respeitem e resgatem a integridade histórica e cultural dessa região. A proposta envolve a elaboração do Projeto de Restauro e Adaptação do sobrado, visando à implantação da sede do Instituto Histórico e Geográfico do Maranhão (IHGM), uma instituição da sociedade civil de estudos de caráter científico que tem como objetivos estudar, debater e divulgar questões sobre história, geografia e ciências afins, referentes ao Brasil e, especialmente, ao Maranhão, dentre outras finalidades. Essa iniciativa busca preservar o patrimônio histórico-cultural, ao mesmo tempo que incentiva o desenvolvimento acadêmico e científico na região, promovendo um impacto direto no conhecimento e valorização da história local.

5.2 Diante disso, a administração pública reconhece a importância de contratar uma empresa especializada em obra civil, que ofereça não apenas materiais e equipamentos, mas também mão de obra e acessórios necessários para garantir o pleno funcionamento da futura edificação.

5.3 A requalificação proposta para o sobrado não apenas preserva e valoriza a história e a arquitetura do imóvel, mas também o adapta de forma eficaz para atender às exigências de seu novo uso contemporâneo, recuperando sua integridade física, bem como sua função histórica e social. A integração de soluções de preservação com inovações modernas, aliada ao programa de necessidades do novo uso, demonstra um compromisso com a responsabilidade social, a sustentabilidade e o resgate da relevância cultural do patrimônio.

6. DAS CONDIÇÕES ATUAIS

6.1 O sobrado, com dois pavimentos, possui uma área total de 449,72 m², lote retangular e implantação em "L", com um pátio interno. É um importante exemplar da arquitetura colonial maranhense, construído no século XVIII. Com suas características distintivas, como fachada simétrica, portas em arco abatido e janelas em arco pleno de madeira com venezianas, bandeiras em ferro fundido, balcões em pedra lioz, cunhal e cimalha em argamassa, o sobrado reflete a riqueza cultural e histórica da época. Essas características refletem também a adaptação às condições climáticas locais, com materiais e técnicas construtivas que garantem sua durabilidade.

6.2 De acordo com o levantamento e mapeamento de danos realizados pela SECID, foi possível diagnosticar quanto ao estado de conservação, é evidente que a edificação



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

enfrenta consideráveis problemas relacionados à falta de manutenção, além de intervenções específicas e improvisadas que alteraram a integridade original do edifício. A requalificação proposta visa não apenas preservar essas características, mas também adaptar o espaço para novas funções, assegurando que o imóvel continue a ser um ativo cultural para as futuras gerações.

7. ANÁLISE DE ALTERNATIVAS DA SOLUÇÃO A SER ADOTADA PARA O ATENDIMENTO DA DEMANDA

7.1 Este item visa atender ao seguinte elemento obrigatório do ETP: Art. 18, § 1º, inciso VI da Lei 14133/2021 - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

7.2 A solução estudada neste Estudo Técnico Preliminar é referente a Contratação de Empresa Especializada para Execução da Obra de Restauração do Sobrado da Praça Antônio Lobo, localizado na Praça Antônio Lobo, nº 33, no bairro do Centro de São Luís – MA, além de todos os elementos indispensáveis para seu funcionamento efetivo.

7.3 Entretanto, conforme relatado anteriormente no item 3.4, a solução a ser adotada já foi definida conforme RESOLUÇÃO CGPAC Nº 1, NÚMERO DA PROPOSTA TRANSFEREGOV.BR: 16867/2024, não havendo a necessidade de explorar outras possíveis soluções.

7.4 A escolha do critério de julgamento baseado no Menor Preço é justificada pela clareza e objetividade desse método, especialmente em projetos onde já existe um projeto executivo detalhado e aprovado. Como neste caso a empresa contratada será responsável exclusivamente pela execução da obra, o critério de menor preço permite uma seleção eficiente, garantindo que a proposta mais vantajosa financeiramente seja escolhida, desde que atenda a todos os requisitos técnicos especificados no edital. Isso assegura economicidade e eficiência no uso dos recursos públicos, sem comprometer a qualidade da obra de restauração.

7.5 O regime de execução Empreitada por Preço Unitário foi adotado por ser o mais adequado para esse tipo de obra, em que o projeto executivo já está definido, mas ainda pode haver variações pontuais nas quantidades e especificações ao longo da execução. Esse regime proporciona maior flexibilidade no controle dos custos, uma vez que o pagamento é realizado com base nas quantidades efetivamente executadas, de acordo



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

com os preços unitários contratados.

8. DO PROGRAMA DE NECESSIDADES

O projeto visa a adaptação do uso e a requalificação do sobrado, sem interferência na volumetria do bem tombado, nem mudança de área construída, assim, as alterações consistem principalmente em remanejamento dos cômodos internos e agenciamento externo. As principais demandas do projeto e soluções adotadas são:

8.1 A concepção do projeto de recuperação foi elaborado a partir do conjunto de informações coletadas no levantamento arquitetônico do imóvel, combinadas ao programa de necessidades relativas ao novo uso institucional.

8.2 O partido adotado para intervenção parte em função de dois condicionantes principais à concepção do projeto, sejam eles:

8.2.1 Técnico-funcional – distribuição espacial das funções e do programa de necessidades;

8.2.2 Técnico-construtivo – solução técnica para correção da cobertura.

8.3 O primeiro condicionante parte na busca de uma melhor solução e adaptação do imóvel ao uso existente e suas condições de funcionamento e conforto. Concentrando os espaços de atendimento ao público no térreo e no pavimento superior espaços mais reservados como auditório e biblioteca.

8.4 Desta forma, o novo uso fica assim distribuído no imóvel:

QUADRO 01: DEMANDA DA OBRA DE RESTAURO E ADAPTAÇÃO DO SOBRADO DA PRAÇA ANTÔNIO LOBO

ANDAR	TIPOLOGIA	ÁREA
TÉRREO	Livraria	26,40m ²
	Café	24,33m ²
	Administração/Secretaria	26,60m ²
	Circulação	26,11m ²
	Presidência	24,45m ²
	Depósito	9,12m ²
	Pátio aberto	20,25m ²
	Memorial	29,30m ²
	WCs PCD	12,23m ²
	Escada	14,45m ²
1º PAVIMENTO	Auditório	51,75m ²
	Biblioteca	91,23m ²



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

	Circulação	19,62m ²
	Acesso WCs	6,49m ²
	WCs	12,23m ²

9. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

9.1 SUSTENTABILIDADE:

9.1.1 Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos:

9.1.1.1 Para contratação do objeto a empresa vencedora deverá observar as normas ambientais existentes no ordenamento pátrio, estando compreendidas as normas locais e federais, como: Código Florestal Brasileiro, Lei nº 6.938/1981 - Política Nacional do Meio Ambiente e Lei nº 12.305/2010 - Política Nacional de Resíduos Sólidos e observar as exigências contidas no CONAMA nº 307/2002, não se limitando apenas às leis mencionadas.

9.1.1.2 A empresa CONTRATADA deverá realizar a destinação dos resíduos sólidos de acordo com as resoluções vigentes do CONAMA, atendendo também a todas as exigências previstas nos planos municipais e estaduais relacionados ao tema.

9.1.1.3 Os serviços prestados pela CONTRATADA deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender as diretrizes de responsabilidade ambiental adotadas pela CONTRATANTE.

9.1.1.4 A qualquer tempo o CONTRATANTE poderá solicitar à CONTRATADA a apresentação de relação com as marcas e fabricantes dos produtos e materiais utilizados, podendo vir a solicitar a substituição de quaisquer itens por outros, com a mesma finalidade, considerados mais adequados do ponto de vista dos impactos ambientais.

9.1.1.5 Caso seja necessário licenciamento, este ficará a cargo da CONTRATADA, devendo ela providenciar junto aos órgãos locais competentes a respectiva autorização.

9.1.1.6 Os materiais básicos empregados pela CONTRATADA deverão atender a melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto e o que está definido em plano de manejo.

9.2 GARANTIA TÉCNICA DA OBRA:

9.2.1 Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

irredutível de 5 (cinco) anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

9.2.2 Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos 180 (cento e oitenta dias) seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.

9.3 SUBCONTRATAÇÃO:

9.3.1 Será permitida a subcontratação de atividades que não constituam o escopo principal da obra de reforma, como serviços auxiliares e complementares. As atividades subcontratadas não poderão incluir os itens exigidos para a comprovação de capacidade técnica operacional ou profissional. A subcontratação será permitida até o limite de 30% (trinta por cento) do valor total do orçamento da obra, desde que haja autorização prévia da Administração.

9.4 VISTORIA:

9.4.1 A empresa licitante poderá realizar uma vistoria na edificação onde será executada a reforma, examinando as áreas para tomar ciência do estado atual, das características específicas e de eventuais dificuldades na execução dos serviços. Caso opte por realizar a vistoria, a empresa deverá apresentar uma Declaração Formal de Visita/Vistoria, assinada pelo Responsável Técnico.

9.4.2 A avaliação prévia do local de execução, imprescindível para o conhecimento completo das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, será exigida no edital de licitação, sob pena de inabilitação. O licitante deverá atestar que conhece o local e as condições para a realização da obra ou serviço, sendo assegurado o direito de realizar a vistoria prévia.

9.4.3 O edital de licitação preverá a possibilidade de substituição da vistoria por uma declaração formal, assinada pelo responsável técnico do licitante, atestando o conhecimento completo das condições e peculiaridades da contratação.

9.4.4 Caso os licitantes optem por realizar a vistoria prévia, a Administração disponibilizará diferentes datas e horários para atender aos interessados.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

10.1 A falta de quaisquer itens daqueles que compõem os serviços ou a contratação parcelada dos mesmos interferem diretamente na qualidade do produto, pois a execução completa dos serviços de forma eficiente e econômica exige que apenas uma empresa seja responsável por sua execução.



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

10.2 De acordo com o art. 40 da Lei 14.133/2021, § 3º, e art. 8º, incisos VIII do Decreto Municipal nº.60.155/2024 o parcelamento não será adotado quando:

I - a economia de escala, a redução de custos de gestão de contratos ou a maior vantagem na contratação recomendar a mesma empresa;

II - o objeto a ser contratado configurar sistema único e integrado e houver a possibilidade de risco ao conjunto do objeto pretendido;

III - o processo de padronização ou de escolha de marca levar a empresa exclusiva.

10.3 A construção única possibilita uma economia em maior escala, considerando a redução dos custos do processo licitatório, da mobilização de equipes e de maquinário, bem como a implantação e manutenção de canteiros e a administração da obra. Ao concentrar a execução em uma única contratada, há maior eficiência na gestão de recursos, minimizando despesas indiretas e otimizando a coordenação das etapas. Essa centralização também reduz a necessidade de realocação de materiais e pessoal entre frentes de trabalho, assegurando maior controle sobre o cronograma e evitando atrasos que possam comprometer a qualidade do produto.

10.4 Desta forma, por ser o **parcelamento tecnicamente inviável**, os serviços deverão ser executados por demanda tecnicamente definida respeitado o objeto contratado.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

11.1 Levando em consideração os aspectos da natureza do objeto pretendido e sua complexidade (etapas construtivas até o seu pleno funcionamento), verifica-se a necessidade de contratações correlatas e a sugestividade de contratações complementares com o objetivo de se garantir a funcionalidade do prédio diante ao escopo definido.

11.2 Considerando a necessidade de assegurar a plena funcionalidade e a entrega integral do objeto proposto, torna-se imprescindível a contratação de serviços complementares. Entre essas contratações, destacam-se o fornecimento de equipamentos e mobília, os quais são elementos essenciais para o adequado funcionamento do prédio, alinhados ao escopo definido. Esses itens serão determinantes para garantir que o ambiente esteja devidamente estruturado, cumprindo com as finalidades previstas e proporcionando as condições ideais para o uso pretendido.



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

11.3 Para melhor entendimento dos serviços e fornecimento de equipamentos devem ser considerados os seguintes objetos de contratação, podendo ser fracionados, caso haja necessidade futura, seja por questões de recursos, ou seja, por soluções técnicas:

QUADRO 02: RELAÇÃO DE ITENS A SEREM LICITADOS

ITEM	OBJETO A SER LICITADO	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS
OBJETO DESTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
I	OBRA DE RESTAURO E ADAPTAÇÃO DO SOBRADO DA PRAÇA ANTÔNIO LOBO	Contratação de Empresa Especializada para Execução da Obra de Restauração do Sobrado da Praça Antônio Lobo, localizado na Praça Antônio Lobo, nº 33, no bairro do Centro de São Luís – MA
ITENS DE CONTRATAÇÃO QUE NÃO FAZEM PARTE DESTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR		
II	EQUIPAMENTOS DE USO ESPECÍFICO	Contratação de empresa especializada para fornecimento e instalação de equipamentos essenciais para o novo uso institucional.
III	MOBILIÁRIO	Contratação de empresa especializada para fornecimento e instalação de mobiliário e demais objetos para o funcionamento do imóvel

11.4 Ressalta-se que o objeto principal deste Estudo Técnico Preliminar se trata exclusivamente do ITEM I - OBRA DE RESTAURO E ADAPTAÇÃO DO SOBRADO DA PRAÇA ANTÔNIO LOBO (CASA DO ESTUDANTE) (QUADRO 02).

11.5 Oportunamente e tempestivamente, serão informados os quantitativos destes itens, visando sua disponibilização no momento adequado.

12. DA APRESENTAÇÃO DAS PEÇAS TÉCNICAS E PROJETOS

12.1 Os APÊNDICES I.I e I.II tratam dos projetos de arquitetura e engenharia da obra de Restauro e Adaptação do Sobrado da Praça Antônio Lobo a partir das peças técnicas compostas das seguintes pranchas e memoriais descritivos:

APÊNDICE I.I – PROJETOS EXECUTIVOS



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

- I.I.A – PROJETO EXECUTIVO DE ARQUITETURA
- I.I.B – PROJETO EXECUTIVO DE ESTRUTURAS
- I.I.C – PROJETO EXECUTIVO DE COMBATE À INCÊNDIO
- I.I.D – PROJETO EXECUTIVO DE INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS
- I.I.E – PROJETO EXECUTIVO DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS
- I.I.F – PROJETO EXECUTIVO DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
- I.I.G – PROJETO EXECUTIVO DE CABEAMENTO ESTRUTURADO
- I.I.H – PROJETO EXECUTIVO DE SONORIZAÇÃO
- I.I.I – PROJETO EXECUTIVO DE DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIO
- I.I.J – PROJETO EXECUTIVO DE CLIMATIZAÇÃO

APÊNDICE I.II – CADERNOS DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

12.2 Os APÊNDICES I.III e I.IV tratam dos itens referentes ao orçamento e demais peças técnicas complementares, sendo composto dos seguintes documentos:

APÊNDICES I.III – PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

- I.III.A – ORÇAMENTO SINTÉTICO
- I.III.B – COMPOSIÇÃO DE CUSTOS
- I.III.C – COMPOSIÇÃO BDI GERAL
- I.III.D – COMPOSIÇÃO BDI ESPECÍFICO
- I.III.E – MEMÓRIA DE CÁLCULO
- I.III.F – CURVA ABC
- I.III.G – COMPOSIÇÃO ENCARGOS SOCIAIS
- I.III.H – DECLARAÇÃO DO ORÇAMENTISTA

APÊNDICE I.IV – CRONOGRAMA

12.3 O APÊNDICE I.VI trata do item referente à Análise de Riscos da Contratação

13. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

13.1 A estimativa da quantidade a ser contratada é justificada nos termos deste ETP, conforme disposto na Lei Federal nº 14.133 de abril de 2021 cuja finalidade é garantir que as quantidades especificadas sejam adequadas às necessidades públicas e fornece uma base que servirá para orientar a elaboração de projetos, a alocação de recursos e a tomada de decisões estratégicas no planejamento e execução das obras.

13.2 Considerando que o projeto faz parte de um convênio registrado no Transferegov.br nº 963786, celebrado entre o IPHAN e o Estado do Maranhão, com a Secretaria de Estado das Cidades e Desenvolvimento Urbano como unidade executora,



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

as peças técnicas que informam as quantidades estarão demonstradas na planilha orçamentária constante no APÊNDICE I.III - PLANILHA ORÇAMENTÁRIA. O convênio rege-se pelas disposições da Lei nº 11.578, de 26 de novembro de 2007, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, na Lei de Diretrizes Orçamentárias do corrente exercício, do Decreto nº 93.872, de 23 de dezembro de 1986, do Decreto nº 7.983, de 8 de abril de 2013, do Decreto nº 11.632, de 11 de agosto de 2023, e do Decreto nº 11.855, de 26 de dezembro de 2023, regulamentado pela Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32, de 4 de junho de 2024, além de outras normas vigentes aplicáveis, conforme processo administrativo nº 01450.005552/2024-54. O objetivo deste convênio é a Contratação de Empresa Especializada para Execução da Obra de Restauração do Sobrado da Praça Antônio Lobo, localizado na Praça Antônio Lobo, nº 33, no bairro do Centro de São Luís – MA, conforme Resolução CGPAC nº 1 e proposta registrada sob o número 16867/2024 no Transferegov.br.

14. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

14.1 Este item visa atender a ao seguinte elemento obrigatório do ETP: Art. 18, § 1º, inciso VI da Lei 14133/2021, estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado.

14.2 Considerando que o projeto faz parte de um convênio registrado no Transferegov.br nº 963786, celebrado entre o IPHAN e o Estado do Maranhão, com a Secretaria de Estado das Cidades e Desenvolvimento Urbano como unidade executora, as peças técnicas que informam as quantidades estarão demonstradas na planilha orçamentária constante no APÊNDICE I.III - PLANILHA ORÇAMENTÁRIA. O convênio rege-se pelas disposições da Lei nº 11.578, de 26 de novembro de 2007, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, na Lei de Diretrizes Orçamentárias do corrente exercício, do Decreto nº 93.872, de 23 de dezembro de 1986, do Decreto nº 7.983, de 8 de abril de 2013, do Decreto nº 11.632, de 11 de agosto de 2023, e do Decreto nº 11.855, de 26 de dezembro de 2023, regulamentado pela Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32, de 4 de junho de 2024, além de outras normas vigentes aplicáveis, conforme processo administrativo nº 01450.005552/2024-54. O objetivo deste convênio é a Contratação de Empresa Especializada para Execução da Obra de Restauração do Sobrado da Praça Antônio Lobo, localizado na Praça Antônio Lobo, nº 33, no bairro do Centro de São Luís – MA, conforme Resolução CGPAC nº 1 e proposta registrada sob o número



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

16867/2024 no Transferegov.br.

14.3 O valor estimado da contratação, conforme o Projeto e a respectiva Planilha Orçamentária, foi de R\$ 3.326.342,49 (Três milhões, trezentos e vinte e seis mil, trezentos e quarenta e dois reais e quarenta e nove centavos).

14.4 As peças técnicas que informam os custos fazem parte do APÊNDICE I.III - PLANILHA ORÇAMENTÁRIA, demonstrando os aspectos qualitativos e quantitativos, bem como sua composição orçamentária.

14.5 Desta forma, as composições de custos unitários estão com os encargos convencionais e os complementares embutidos no custo unitário da mão de obra.

14.6 Entretanto, nas composições onde os serviços são estritamente específicos, gerados através das pesquisas de mercado ou definição através da variação de fornecedor(es) (sem deixar de se cumprir fielmente o projeto e, em observância ao princípio da economicidade e competitividade), o detalhamento da composição foi definida com os insumos e mão de obra base, com o maior grau possível de detalhamento, conforme descrito no APÊNDICE I.III.B – COMPOSIÇÃO DE CUSTOS.

14.7 Por se tratar de uma obra de reforma de edificação, esta administração adotou os custos de referência não desonerados, tendo o BDI referencial (APÊNDICE I.III.C) totalizado o valor de 23,53%.

14.8 Além do BDI principal, adotou-se o BDI específico (APÊNDICE I.III.D), totalizando o valor de 15,28%, sendo este aplicado sobre itens de fornecimento de materiais, serviços (no caso de cotações cheias onde, na proposta, já está contemplada as despesas e benefícios para a possível subcontratada) e equipamentos de natureza específica que possam ser fornecidos por empresas com especialidades próprias, diversas e que representem percentual significativo do preço global da obra.

15. TIPOS DE SERVIÇOS A EXECUTAR

15.1 Todas as peças técnicas até a presente data seguem as Normas específicas vigentes da ABNT que regulam os serviços da construção civil que integram este estudo técnico preliminar. Caso haja atraso para o início do processo licitatório e, considerando que o processo de atualização das normas é dinâmico, o site da ABNT deverá ser consultado para avaliar e revisar a fase atual dos projetos.

15.2 Em disposições gerais, os serviços a serem executados compreendem:

I SERVIÇOS PRELIMINARES

II ADMINISTRAÇÃO LOCAL

III DEMOLIÇÃO, RETIRADA E LIMPEZA



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

- IV ESTRUTURA
- V PISOS
- VI ELEVAÇÕES E REVESTIMENTOS
- VII INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS
- VIII INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
- IX INSTALAÇÃO DE LÓGICA E CFTV
- X INSTALAÇÃO DE SONORIZAÇÃO
- XI COMBATE A INCENDIO E SDAI
- XII COBERTURA E FORRO
- XIII ESQUADRIAS
- XIV AJARDINAMENTO
- XV DIVERSOS

15.3 A obra se dará em conformidade com o previsto no projeto básico, memoriais descritivos e especificações técnicas. As planilhas orçamentárias e demais tabelas de custos foram elaboradas seguindo todos os desembolsos necessários para investimento dos serviços, já tendo sido aqui demonstrado que a melhor forma de execução dos serviços é a **indireta**, por meio de contratação(ões) de empresa(s) de engenharia e/ou arquitetura. As informações técnicas e material complementar com as diretrizes de contratação e licitação estarão dispostos no projeto básico de engenharia.

16. DA LEGISLAÇÃO

16.1 Na readequação dos projetos de engenharia e de arquitetura deverão ser observados os documentos abaixo, assim como toda a legislação municipal, estadual e federal pertinente, a seguir:

- I. Manual de Obras Públicas – Edificações – Práticas da SEAP (Decreto nº 92.100/85);
- II. Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI;
- III. Instruções e Resoluções dos órgãos do sistema CREA / CONFEA / CAU;
- IV. Código de Obras e Lei de Uso e Ocupação do Solo dos municípios das unidades prediais;
- V. Códigos, Leis, Decretos, Portarias e Normas Federais, Estaduais e Municipais;
- VI. Normas das concessionárias locais de serviços, Corpo de Bombeiros do Maranhão, Vigilância Sanitária, dentre outros;



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

- VII. Normas brasileiras elaboradas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), devidamente atualizadas;
- VIII. Normas e regulamentos dos órgãos ambientais nas esferas municipal, estadual e federal;
- IX. Normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE);
- X. Normas internacionais específicas consagradas, se necessário;
- XI. Outras normas aplicáveis ao objeto da pretendida contratação, bem como suas atualizações.

17. DEFINIÇÃO DO PRAZO DE EXECUÇÃO

17.1 O prazo para execução da obra objeto deste instrumento deverá ser de até 8 (oito) meses contados a partir da publicação da Ordem de Serviço no Diário Oficial do Maranhão: DOEMA.

18. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

18.1 Os resíduos produzidos durante a execução dos trabalhos deverão ser gerenciados de acordo com a Resolução CONAMA nº 307/2002 (e suas alterações/revogações contidas na Resolução CONAMA nº 448/2012). A contratada responderá sempre que solicitado ou exigido pelo órgão ambiental local ou pela Fiscalização da SECID, devendo prestar informações completas sobre a caracterização dos resíduos produzidos na realização dos trabalhos, o transporte e a disposição final.

18.1 Atendendo ao art. 45 da Lei nº 14.133/21, o projeto básico contemplará diversos itens de sustentabilidade, entre os quais destacamos: lâmpadas em Led; vaso sanitário com consumo reduzido (3 e 6L); utilização de estrutura metálica na cobertura e pavimentos em substituição a madeira quando não houver o aproveitamento existente; utilização de sistema de esgoto eficiente, entre outros.

18.2 Sempre que possível, os serviços prestados pela contratada deverão obedecer ao uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos.

18.3 Os critérios de sustentabilidade na edificação devem ser capazes de funcionar e se manter com o menor volume de recursos possíveis, prevendo usos alternados - em conformidade com disposto na NBR 15527:2019 (aproveitamento de água pluvial), NBR 16782:2019 (Conservação de água em edificações e 16783:2019 (Uso de Fontes Alternativas de água não potável em edificações)) e Lei nº 11.447/2010 – Política



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

Nacional de Saneamento Básico, Lei nº 14.026/2020 – Marco Legal do Saneamento Básico - e a posição das aberturas para o recebimento e o melhor aproveitamento da ventilação e da luz solar. Deve prever, também, a utilização da edificação, considerando os recursos de projeto, tais como implantação adequada, ventilação e iluminação natural, etc., bem como, soluções tecnológicas para aproveitamento das águas pluviais, eficiência energética, uso de torneiras de pressão, entre outros, sempre respeitando as diretrizes e aprovações do IPHAN.

18.4 A fim de utilizar uma metodologia prática para a avaliação dos impactos ambientais durante o período de obras, optou-se pela **avaliação preliminar**, determinando os principais grupos temáticos impactados pelo empreendimento, conforme descrito no quadro abaixo:

QUADRO 03: LEVANTAMENTO DE RISCOS, CAUSAS, SEUS EFEITOS E AÇÕES

Atividade	Possibilidade de impacto negativo		
	Sim	Provável	Não
Limpeza do terreno/Demolições	X		
Produção de resíduos de construção civil	X		
Produção de efluentes		X	
Terraplanagem			X
Alteração morfológica do desenho			X
Supressão de vegetação/corte de árvores isoladas			X
Deslocamento de fauna			X
Bota fora/caminhões	X		
Bate estaca/vibrações			X
Poeiras/material particulado		X	
Odores		X	
Motores/ruídos	X		
Trânsito de materiais	X		
Trânsito de operários	X		
Concretagem	X		
Tráfego de caminhões	X		
Ruídos à noite			X
Ruídos durante o dia	X		
Tapumes nos passeios	X		
Estacionamento nas vias		X	

19. LOGÍSTICA NO CANTEIRO E DE EXECUÇÃO DA OBRA



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

19.1 A SECID, bem como o Governo do Estado do Maranhão, deverá prover os devidos acessos à contratada no terreno, de modo que a mesma possa executar satisfatoriamente os serviços.

19.2 A Contratada deverá apresentar após a assinatura da Ordem de Serviço (O.S.), o estudo de logística e canteiro contemplando os acessos dos equipamentos e pessoas, adotando medidas de segurança; a localização, dimensionamento e detalhamento das áreas administrativas, produção e vivência; o posicionamento e detalhamento das áreas de coleta de resíduos incluindo contêineres ou similares.

20. DA AVALIAÇÃO DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

20.1 Do funcionamento do empreendimento:

20.1.1 Conforme mencionado anteriormente, o projeto de requalificação do Sobrado da Praça Antônio Lobo visa adaptar o imóvel para abrigar a sede do Instituto Histórico e Geográfico do Maranhão (IHGM).

20.1.2 Por se caracterizar como uso institucional, o funcionamento do empreendimento deverá seguir o horário comercial padrão, com atividades de segunda a sexta-feira, das 08h00min às 18h00min, podendo haver eventos e atividades pontuais fora desse horário, de acordo com a programação do projeto.

20.2 Circulação de veículos e disposição viária:

20.2.1 Considerando a tipologia do empreendimento e sua localização no centro de São Luís, o volume de tráfego diário deverá ser moderado, com a circulação de veículos de passeio de associados, estudiosos e visitantes.

20.2.2 Durante a fase de obras, estima-se a circulação de caminhões de pequeno e médio porte para o transporte de materiais de construção, bem como a eventual utilização de guindastes para manuseio de equipamentos maiores, sempre respeitando as condições viárias do entorno e as limitações impostas pela legislação de preservação do patrimônio histórico.

20.3 Transporte Coletivo:

20.3.1 Com base em levantamentos realizados sobre o sistema de transporte público da região, foi verificado que o entorno imediato do sobrado é atendido por um número suficiente de linhas de ônibus. As opções de transporte coletivo disponíveis serão capazes de suportar o fluxo de pessoas que deverá se intensificar com a conclusão da obra e o pleno funcionamento do imóvel.

20.4 Recursos Naturais:



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

20.4.1 Com base nas vistorias e nos levantamentos realizados no sobrado, verificou-se que o terreno ao redor do sobrado não apresenta irregularidades significativas no relevo e por se tratar de uma edificação já consolidada, não será necessária a realização de grandes movimentações de solo, como cortes ou aterros, durante a execução da obra de restauro.

20.4.2 Quanto aos recursos bióticos, observou-se que a vegetação presente no entorno do imóvel é majoritariamente composta por gramíneas rasteiras e pequenos arbustos isolados, que não correspondem à vegetação nativa de interesse ambiental. Dessa maneira, o projeto de requalificação não implicará em impactos ambientais relevantes relacionados à remoção de flora de valor ecológico.

20.5 Em linhas gerais, os aspectos relevantes para o funcionamento futuro do Sobrado da Praça Antônio Lobo, após sua requalificação, podem ser sintetizados da seguinte forma:

20.5.1 a área total do terreno é de 296,10 m²;

20.5.2 a área total construída é de 499,26 m²;

20.5.3 a circulação de veículos no entorno do empreendimento é predominantemente de veículos de passeio;

20.5.4 os resíduos líquidos gerados pelo empreendimento serão destinados para uma rede de coleta de esgoto, já existente;

20.5.5 os resíduos sólidos gerados pelo empreendimento serão recolhidos pela coleta de lixo municipal;

20.6 Tendo em vista todos estes pontos acima descritos entendemos que a Obra de Restauro e Adaptação do Sobrado da Praça Antônio Lobo se faz necessária e pertinente.

21. RESULTADOS PRETENDIDOS

21.1 O objetivo da requalificação do Sobrado da Praça Antônio Lobo (Casa do Estudante) é promover a preservação e valorização deste importante patrimônio histórico, assegurando sua continuidade como um espaço cultural ativo na cidade de São Luís.

21.2 **A Obra de Restauro e Adaptação do Sobrado da Praça Antônio Lobo, localizado na Praça Antônio Lobo, nº 33, Centro de São Luís do Maranhão;** busca restaurar a integridade arquitetônica do sobrado, respeitando suas características originais e assegurando a recuperação dos elementos que compõem sua identidade.



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

21.3 Além da preservação, o projeto tem como meta adaptar o imóvel para abrigar a sede do Instituto Histórico e Geográfico do Maranhão (IHGM), uma instituição dedicada ao estudo, debate e divulgação de questões relacionadas à história, geografia e ciências afins, com foco especial no Maranhão. Dessa forma, o sobrado não será apenas um símbolo da história e cultura local, mas também um agente de transformação acadêmica e científica, promovendo o desenvolvimento regional e a valorização do patrimônio histórico-cultural, além de impactar diretamente o conhecimento e a preservação da história local.

21.4 A requalificação pretende criar um espaço multifuncional que atenda às necessidades contemporâneas de uso e a demanda da comunidade local, ao mesmo tempo em que resgata e mantém viva a memória desse patrimônio cultural da cidade de São Luís.

21.5 Ademais, a contratação visa alcançar os seguintes benefícios diretos e indiretos:

21.5.1 Assegurar a acessibilidade, com a instalação de elevadores, rampas e outros dispositivos que garantam o acesso seguro e inclusivo a todas as áreas do sobrado.

21.5.2 Implementar soluções de modernização tecnológica e sustentabilidade ambiental, como a adequação das instalações elétricas, hidráulicas e de telecomunicações, e a adoção de práticas que reduzam o consumo de recursos naturais e promovam a gestão eficiente de resíduos.

21.5.3 Contribuir para o desenvolvimento sustentável da área central de São Luís, integrando o sobrado a um projeto mais amplo de requalificação urbana no Centro Histórico de São Luís, o Programa Nosso Centro, e fortalecendo a identidade e o patrimônio cultural da cidade.

21.5.4 Melhorar a segurança e o conforto das instalações, com a implementação de sistemas modernos de vigilância, iluminação, e adequação dos espaços para a circulação segura dos usuários, visando reduzir riscos e aumentar a confiança dos usuários do casarão.

22. DAS PROVIDÊNCIAS DE ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO

22.1 Após análise do objeto da contratação, considerando a atual estrutura da secretaria e o quadro de servidores, concluiu-se que não há necessidade de adoção de providências adicionais para adequação do ambiente. A secretaria já dispõe das



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

condições necessárias para que a contratação surta seus efeitos de forma eficaz, não sendo necessário qualquer ajuste ou capacitação específica dos servidores envolvidos.

23. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

23.1 Os estudos preliminares evidenciam que a contratação da solução ora descrita, ou seja, de empresa de engenharia e/ou arquitetura para execução da obra de Restauo e Adaptação do Sobrado da Praça Antônio Lobo (Casa do Estudante), bem como seu pleno funcionamento, mostra-se tecnicamente possível e fundamentadamente necessária, **com a maioria dos riscos apontando baixa probabilidade de ocorrência**, apesar de serem classificados na **sua grande maioria entre médio e alto impacto**, caso ocorram, conforme análise de riscos (APÊNDICE I.VII). Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

23.2 Por fim, esta SECID tem como posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade por meio da contratação de empresa(s) especializada(s) em engenharia e/ou arquitetura para execução do novo programa de necessidades da Obra de Restauo e Adaptação do Sobrado da Praça Antônio Lobo, com os objetos readequados nos itens apontados acima, após criteriosa avaliação.

24. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO (PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL – PCA 2024)

24.1 O objeto da contratação encontra-se respaldado pela Resolução CGPAC nº 1, de 19 de dezembro de 2023, que discrimina as ações que compõem o Programa de Aceleração do Crescimento - Novo PAC, e define as ações a serem executadas por meio de transferência obrigatória de recursos financeiros entre órgãos e entidades da União, dos Estados, Distrito Federal e Municípios, regendo-se pelo disposto na Lei nº 11.578, de 26 de novembro de 2007, na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no que couber, na Lei de Diretrizes Orçamentárias do corrente exercício, no Decreto nº 93.872, de 23 de dezembro de 1986, no Decreto nº 7.983, de 8 de abril de 2013, no Decreto nº 11.632, de 11 de agosto de 2023, no Decreto nº 11.855, de 26 de dezembro de 2023, regulamentado pela Portaria Conjunta MGI/MF/CGU nº 32, de 4 de junho de 2024 e demais normas vigentes aplicáveis à matéria, consoante o processo administrativo nº 01450.005500/2024-88.

QUADRO 04: RESUMO PCA

UNIDADE	INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO
---------	---



ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO – SEAD
SECRETARIA ADJUNTA DE LICITAÇÕES E COMPRAS ESTRATÉGICAS – SALIC

ORÇAMENTÁRIA:	NACIONAL – IPHAN
ÓRGÃO/UNIDADE:	Departamento de Ações Estratégicas e Intersectoriais
PROJETO/ATIVIDADE	OBRA DE RESTAURAÇÃO DO SOBRADO DA PRAÇA
E	ANTÔNIO LOBO, nº33
NATUREZA DA DESPESA:	443041
NOTA DE EMPENHO:	343003404012024NE000032
FONTE DE RECURSOS:	100

25. APÊNDICES

APÊNDICE I.I – PROJETOS EXECUTIVOS

I.I.A – PROJETO EXECUTIVO DE ARQUITETURA

I.I.B – PROJETO EXECUTIVO DE ESTRUTURAS

I.I.C – PROJETO EXECUTIVO DE COMBATE À INCÊNDIO

I.I.D – PROJETO EXECUTIVO DE INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

I.I.E – PROJETO EXECUTIVO DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

I.I.F – PROJETO EXECUTIVO DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

I.I.G – PROJETO EXECUTIVO DE CABEAMENTO ESTRUTURADO

I.I.H – PROJETO EXECUTIVO DE SONORIZAÇÃO

I.I.I – PROJETO EXECUTIVO DE DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIO

I.I.J – PROJETO EXECUTIVO DE CLIMATIZAÇÃO

APÊNDICE I.II – CADERNOS DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

APÊNDICES I.III – PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

I.III.H – DECLARAÇÃO DO ORÇAMENTISTA

APÊNDICE I.IV – CRONOGRAMA

I.VI ANÁLISE DE RISCOS