



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

REFORMA E ADEQUAÇÃO DO TEATRO GUARAMIRANGA – CE

1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Órgão/Entidade demandante: Município de Guaramiranga – CE

Unidade responsável: Secretaria da Cultura

Objeto pretendido neste ETP:

Contratação de empresa de engenharia para **reforma e adequação do Teatro Guaramiranga**, incluindo serviços de arquitetura e engenharia civil, instalações elétricas, hidrossanitárias, sanitárias e pluviais, revestimento acústico, forros, esquadrias, pinturas e demais intervenções necessárias ao pleno funcionamento do equipamento cultural, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

Regime jurídico da contratação:

Lei nº 14.133/2021 (licitações e contratos administrativos).

2. DIAGNÓSTICO DA NECESSIDADE

O Município de Guaramiranga possui forte vocação para o turismo cultural e de eventos, tendo o **Teatro Guaramiranga** como um de seus principais equipamentos culturais, utilizado para festivais, apresentações teatrais, musicais e outras manifestações artísticas. Atualmente, o imóvel apresenta:

- **Desgaste de elementos construtivos e de acabamento**, com revestimentos deteriorados e necessidade de recomposição;
- **Instalações elétricas e hidrossanitárias defasadas**, que precisam ser adequadas às normas técnicas e de segurança;
- **Inadequações de acessibilidade**, incluindo percursos, sanitários e mobiliário, dificultando o acesso universal;
- **Condições acústicas insuficientes** para um teatro, com reflexos na qualidade de apresentações;
- Necessidade de **requalificação geral dos ambientes internos e externos**, visando segurança, conforto e atratividade para o público e artistas.

A ausência de intervenção poderá resultar em:

- Risco à segurança de usuários e trabalhadores;
- Deterioração progressiva do imóvel;
- Perda de oportunidades de sediar eventos e captar recursos via editais de cultura;
- Impacto negativo na imagem do município como polo cultural.



Dessa forma, diagnostica-se a **necessidade de reforma e adequação completa do Teatro Guaramiranga**, com foco em segurança, acessibilidade, conforto e desempenho.

3. OBJETIVOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Objetivo geral

Implementar a **reforma e adequação do Teatro Guaramiranga**, assegurando condições adequadas de uso para atividades culturais, com padrões mínimos de qualidade, segurança, acessibilidade, conforto acústico e funcional, em conformidade com as normas técnicas e com a legislação de licitações e contratos.

3.2 Objetivos específicos

- Requalificar o teatro como **equipamento cultural de referência** para o município e região;
- Adequar o imóvel às normas de **segurança, acessibilidade e desempenho**;
- Promover melhorias nas **instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e pluviais**;
- Implementar **tratamento acústico** adequado aos ambientes de plateia e palco;
- Garantir a **durabilidade e facilidade de manutenção** dos sistemas e materiais adotados;
- Possibilitar a **participação do Município em editais de fomento cultural e captação de recursos**;
- Contribuir para o desenvolvimento do turismo cultural e da economia criativa local.

4. ALTERNATIVAS DE SOLUÇÃO CONSIDERADAS

4.1 Não realizar a obra (manutenção do status atual)

- Permanência de condições inadequadas de segurança, acessibilidade e conforto;
- Prejuízo à realização de eventos culturais, com possível redução de público e parceiros;
- Risco de interdição parcial ou total do equipamento;
- Perda de oportunidades de captação de recursos.

Conclusão: Alternativa inviável sob a ótica do interesse público.

4.2 Utilização de outros espaços (adaptação provisória de auditórios/salões)

- Espaços alternativos, em regra, não possuem estrutura adequada (acústica, palco, camarins);
- Dificuldade de atender às exigências técnicas de festivais e produções culturais;
- Possível inadequação de localização e capacidade de público;
- Não resolve o problema estrutural do Teatro Guaramiranga.

Conclusão: Alternativa paliativa, que não supre a necessidade de reforma do teatro.

4.3 Reforma e adequação integral do Teatro Guaramiranga (solução escolhida)

- Permite **adequar definitivamente o equipamento** às exigências técnicas e normativas;

- Utiliza projeto, memorial descritivo, orçamento detalhado e cronograma físico-financeiro;
- Garante melhor **relação custo-benefício** ao requalificar um equipamento já consolidado;
- Alinha-se ao interesse público de fortalecimento da política cultural do município.

Conclusão: Alternativa escolhida, por conciliar adequadamente custo, qualidade, segurança, acessibilidade e vocação cultural do município.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO PRETENDIDA

A solução consiste na **contratação de empresa de engenharia** para execução da reforma e adequação do Teatro Guaramiranga, com base em:

- **Projeto arquitetônico e complementares** (estrutural, elétrico, hidrossanitário, sanitário/pluvial, acústico, prevenção e combate a incêndio, acessibilidade), naquilo que for aplicável;
- **Memorial Descritivo** da obra;
- **Planilha orçamentária analítica** baseada em composições SEINFRA/SINAPI e BDI detalhado;
- **Cronograma físico-financeiro** com prazo global de 6 (seis) meses.

Escopo resumido:

- Administração de obra e serviços preliminares (instalação de canteiro, demolições, retiradas, proteções e limpezas prévias);
- Execução/recomposição de **paredes e painéis**;
- **Revestimentos internos** (paredes, pisos, tetos) e elementos em granito;
- Substituição/instalação de **louças e metais sanitários**;
- Adequação das **instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e pluviais**;
- Implementação de **revestimento acústico** em ambientes indicados em projeto;
- Execução de **forros**;
- Fornecimento e instalação de **esquadrias de madeira, alumínio, aço e vidro**;
- **Pinturas** internas e externas;
- **Limpeza final** da obra.

A contratação e a execução deverão respeitar o **cronograma físico-financeiro** e demais exigências técnicas e administrativas definidas no processo.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1 Requisitos técnicos

- Observância às normas técnicas da ABNT, em especial (sem prejuízo de outras):
 - NBR 15575 (Desempenho de edificações);
 - NBR 9050 (Acessibilidade);
 - NBR 5410 (Instalações elétricas de baixa tensão);
 - NBR 5626 (Instalações prediais de água fria);
 - NBR 8160 (Sistemas prediais de esgoto sanitário);

- NBR 6118, 6120, 6122 (estruturas de concreto e fundações, no que couber);
- NBR 7199 (Vidros na construção civil);
- Normas de prevenção e combate a incêndio aplicáveis a locais de reunião de público.

- Atendimento ao **memorial descritivo, projetos e planilha orçamentária** da obra;
- Utilização de **materiais novos**, de primeira qualidade, com certificação quando aplicável;
- Cumprimento do **cronograma físico-financeiro** aprovado;
- Atendimento às exigências do órgão financiador (se houver convênio/termo), inclusive quanto a relatórios, medições e prestações de contas.

6.2 Requisitos de gestão contratual

- Designação de **gestor e fiscal do contrato** pela Administração;
- Exigência de **ART/RRT** do responsável técnico da empresa contratada;
- Procedimentos de **medição mensal**, vinculados às etapas do cronograma;
- Registro das etapas da contratação no **PNCP** e nos sistemas de transferências federais (Transferegov.br), quando cabível;
- Observância das **Normas Regulamentadoras (NRs)** de segurança do trabalho aplicáveis (NR-06, NR-18, NR-35, entre outras).

6.3 Requisitos de conformidade com instrumentos de fomento (se houver)

- Cumprimento de exigências constantes de **Edital de Cultura, Convênio ou Termo de Compromisso**, se houver recursos de transferência;
- Observância das obrigações do Município quanto à **execução, prestação de contas e alimentação de sistemas federais**;
- Compatibilização do **prazo de execução do contrato** com a vigência do instrumento de fomento;
- Submissão do orçamento, processo licitatório e demais documentos à análise do agente financiador, quando exigido.

7. ESTIMATIVA DE QUANTITATIVOS E VALORES

7.1 Quantitativos básicos

Os quantitativos de serviços e insumos constam da **planilha orçamentária da reforma do Teatro Guarimiranga**, estruturada em grupos de serviços, indicando para cada item:

- Código de referência (SEINFRA/SINAPI);
- Unidade de medida;
- Quantidade;
- Preço unitário;
- Preço total.

7.2 Valor estimado da contratação (orçamento de referência)

Com base em orçamento analítico elaborado a partir de **SEINFRA 028.1** e **SINAPI 12/2024**, obteve-se:

- **Custo direto (sem BDI):** R\$ 984.277,35
- **BDI (24,06%):** R\$ 236.859,89
- **Valor total estimado (com BDI):** R\$ 1.221.137,24 (um milhão, duzentos e vinte e um mil, cento e trinta e sete reais e vinte e quatro centavos).

8. ANÁLISE DE MERCADO E PESQUISA DE PREÇOS

A formação do orçamento de referência utilizou como base:

- **Sistemas referenciais oficiais de custos de obras públicas**, notadamente:
 - SINAPI (Caixa/IBGE);
 - SEINFRA (Ceará), em versão compatível com a data-base do orçamento;
- Atualização de custos para **data de referência recente** (dezembro/2024);
- Aplicação de **BDI discriminado**, contemplando despesas indiretas, tributos incidentes sobre o preço e lucro.

Essa metodologia:

- Confere **transparência** à formação do preço;
- Facilita a análise de exequibilidade das futuras propostas;
- Permite conferência por parte de órgãos de controle e financiadores.

Se necessário, a Administração poderá complementar a pesquisa de preços com:

- Cotações junto a empresas de engenharia;
- Comparação com contratos similares de reforma de equipamentos culturais;
- Outras fontes técnicas pertinentes.

9. ANÁLISE DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO

São identificados os principais riscos associados à execução da obra e as medidas de tratamento correspondentes.

9.1 MAPA DE RISCO (TABELA DE ANÁLISE DE RISCOS)

Nº	Risco identificado	Causa provável	Prob.	Impacto	Nível*	Estratégia de tratamento / mitigação	Responsável principal
1	Atraso na conclusão dos projetos ou ajustes de escopo	Necessidade de complementação de projetos, incompatibilidades entre disciplinas (arquitetura, estrutura, instalações, acústica), indefinições de layout	M	A	A	Revisar projetos antes da licitação; promover compatibilização entre disciplinas; registrar alterações em termos aditivos quando cabível	Secretaria de Infraestrutura / Equipe de Engenharia
2	Atraso na liberação de recursos (se houver convênio/editais)	Pendências documentais, falhas de registro em sistemas (Transferegov, outros), atrasos na análise por parte do repassador	M	A	A	Manter documentação atualizada; designar responsável pelos sistemas; acompanhar prazos e exigências do repassador; enviar medições e documentos em tempo hábil	Setor de Convênios / Controle Interno



GUARAMIRANGA

GOVERNO MUNICIPAL

3	Atraso na execução da obra pela contratada	Planejamento inadequado, falta de mão de obra, falhas na gestão do canteiro, problemas com fornecedores	M	A	A	Exigir atestados de capacidade técnica; analisar cronograma; prever cláusulas de penalidade; realizar reuniões periódicas de acompanhamento físico-financeiro	Fiscal do contrato / Empresa contratada
4	Elevação anormal de custos de insumos	Oscilações de mercado (materiais elétricos, aço, revestimentos, granito, etc.)	M	M	M	Utilizar orçamento com data-base definida; prever regras de reajuste/revisão; avaliar exequibilidade das propostas; evitar prazos excessivamente longos	Engenharia / Setor de Licitações
5	Não conformidade com normas técnicas e de segurança (incluindo acústica e incêndio)	Execução em desacordo com projetos e memorial; fiscalização insuficiente; uso de materiais inadequados	B/M	A	M/A	Detalhar projetos; exigir responsável técnico qualificado; fiscalizar com visitas regulares; rejeitar serviços em desconformidade; exigir correções sem ônus para o Município	Engenharia / Fiscal do contrato
6	Riscos de segurança no canteiro de obras	Não cumprimento das NRs; ausência de EPIs/EPCs; falta de procedimentos e treinamentos	M	A	A	Cláusulas específicas de segurança no edital e contrato; exigir PCMAT/PPRA/PCMSO quando aplicável; fiscalizar o uso de EPIs/EPCs; suspender serviços em caso de risco grave	Empresa contratada / Fiscal do contrato
7	Interferência da obra com a agenda de eventos culturais	Programação de eventos no teatro ou entorno durante a execução; ruídos e interdições	M	M	M	Planejar cronograma em conjunto com a Secretaria de Cultura; definir períodos de paralisação/redução de serviços em datas críticas; comunicação prévia à comunidade e aos organizadores	Secretaria da Cultura / Empresa contratada
8	Problemas de prestação de contas (quando houver recursos de terceiros)	Falhas no registro de licitação, contratos, medições e notas fiscais; perda de documentos	M	A	A	Designar responsável pela gestão documental; arquivamento físico e digital; revisão periódica do dossiê; uso de check-lists para prestação de contas	Setor de Convênios / Controle Interno
9	Inadequação de contrapartida municipal ou falta de previsão orçamentária	Planejamento financeiro insuficiente; não inclusão nas peças orçamentárias; contingenciamentos	B/M	A	M/A	Prever recursos nas leis orçamentárias; garantir reserva orçamentária antes da licitação; ajustar cronograma à disponibilidade de recursos	Setor de Finanças / Planejamento
10	Judicialização ou impugnações ao edital	Falhas formais no edital, cláusulas restritivas, inobservância da Lei nº 14.133/2021	B/M	A	M/A	Submeter minutas ao setor jurídico; observar estritamente a legislação e as diretrizes do financiador; registrar a licitação no PNCP; dar transparência; responder tempestivamente a impugnações e recursos	Comissão de Licitação / Jurídico

*Legenda de nível de risco (Probabilidade × Impacto):

- A = Alto



- **M** = Médio
- **B** = Baixo

10. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

A solução de **reforma e adequação do Teatro Guarimiranga**:

- Enfrenta diretamente o problema identificado (deterioração do equipamento cultural, inadequação às normas e demanda crescente por espaço cultural qualificado);
- Permite utilização de **recursos específicos para cultura**, quando disponíveis, complementados por recursos municipais;
- Está amparada em **projeto, memorial, orçamento, BDI e cronograma** elaborados com base em referenciais oficiais de custos;
- Garante maior controle sobre o **padrão construtivo, desempenho acústico e de segurança**;
- Oferece melhor relação **custo-benefício** que alternativas como terceirização de espaços ou simples intervenções pontuais;
- É coerente com a **Lei nº 14.133/2021**, com as normas técnicas e com o planejamento estratégico da política cultural do município.

Não foram identificadas alternativas que ofereçam melhor equilíbrio entre custo, qualidade, segurança, acessibilidade e alinhamento às políticas públicas de cultura.

11. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÃO

Considerando:

O diagnóstico da necessidade de reforma e adequação do Teatro Guarimiranga;
A importância do equipamento para a política cultural e para a economia local;
O orçamento de referência elaborado (R\$ 1.221.137,24), com BDI discriminado;
A análise de riscos e as medidas de mitigação propostas;
A aderência da solução à Lei nº 14.133/2021, às normas técnicas e, se for o caso, às regras do instrumento de fomento (convênio/edital);

Recomenda-se a abertura de processo licitatório para **contratação de empresa especializada** para a reforma e adequação do Teatro Guarimiranga – CE, com base:

Neste Estudo Técnico Preliminar – ETP;

No projeto arquitetônico e complementares;

No memorial descritivo;

Na planilha orçamentária;

No cronograma físico-financeiro;

No demonstrativo de BDI;

E nos demais documentos técnicos que integrarão a fase interna da contratação.



GUARAMIRANGA
GOVERNO MUNICIPAL

GUARAMIRANGA/CE, 13 DE JANEIRO DE 2026

CPF	Nome	Função	Matrícula
052.005.133-59	Kelvin da Silva Barrozo:	Presidente	--
071.204.963-01	Emilly de sousa Moreira:	Apoio	--
040.975.243-64	Francisca Silvaneide Lima Lopes:	Apoio	--