



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante

SECRETARIA EXECUTIVA DE OBRAS PÚBLICAS, 11.294.402/0001-62



Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo não possui previsão no plano de contratações anual da Organização.



Equipe de Planejamento

Elmano Amorim de Moraes Júnior, Carlos Eduardo Alves de Lima



Problema Resumido

A Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho enfrenta a deterioração do Teatro e Praça de Eventos 09 de Julho comprometendo a funcionalidade e segurança dos serviços prestados à população.

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho identifica a deterioração do Teatro e Praça de Eventos 09 de Julho como uma questão crítica que afeta a funcionalidade e a segurança das atividades realizadas no espaço. Esta situação se traduz em problemas estruturais evidentes, como infiltrações, danos na cobertura, deterioração do piso e nas instalações elétricas, além da precariedade em áreas de acesso e circulação. Esses fatores comprometem não apenas a integridade física do patrimônio cultural, mas também a experiência dos usuários, que incluem equipes artísticas, público e profissionais de suporte.

A necessidade de intervenção imediata é fundamentada na função social do Teatro e Praça de Eventos 09 de Julho, que serve como um importante centro de cultura e lazer para a comunidade local. O espaço realiza eventos culturais, apresentações artísticas e atividades educacionais, contribuindo significativamente para o fortalecimento da identidade cultural e para a promoção do acesso à arte e à educação. A degradação atual impede que essas atividades sejam desenvolvidas de maneira adequada, limitando as oportunidades de fruição cultural da população.

Atender a essa demanda é essencial para garantir a preservação do patrimônio histórico e cultural do município, bem como promover a segurança e o bem-estar da população. A manutenção e revitalização do teatro irão possibilitar a retomada dos serviços oferecidos à comunidade, assegurando também o cumprimento de normas de segurança necessárias para evitar riscos aos usuários. Portanto, a atuação da administração pública nesse sentido não apenas atende a relações de infraestrutura, mas reforça o





compromisso da gestão municipal com a proteção e valorização de ativos culturais, promovendo um melhor padrão de qualidade de vida aos cidadãos.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho busca por uma solução que assegure a revitalização e reforma do Teatro e Praça de Eventos 09 de Julho, frente ao atual estado de deterioração que compromete tanto a funcionalidade quanto a segurança do espaço. Para atender a essa necessidade essencial e garantir uma contratação eficaz e vantajosa, os requisitos definidos a seguir servirão como base para a seleção da proposta adequada.

Requisitos da Solução Contratada:

1. Realização de uma avaliação técnica completa da estrutura do Teatro e da Praça de Eventos 09 de Julho, com identificação de todos os danos estruturais, elétricos e hidráulicos.
2. Elaboração de um projeto executivo de reforma, contemplando planos de engenharia estrutural, elétrica, hidráulica e de acessibilidade, que atenda às normas técnicas vigentes.
3. Execução das obras de reforma que garantam a recuperação das condições de segurança estrutural, conforme as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), incluindo laudos e certificações necessárias.
4. Implementação de soluções em acessibilidade que permitam atendimento a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em conformidade com a NBR 9050 da ABNT.
5. Substituição de todos os sistemas elétricos e hidráulicos antigos por novos, que apresentem eficiência energética e estejam em consonância com as normas regulamentadoras atuais.
6. Garantia de isolamento acústico adequado nas áreas de apresentação e ensaio, proporcionando conforto sonoro para o público e artistas.
7. Implantação de sistemas de prevenção e combate a incêndio, com fornecimento de equipamentos, treinamento e manutenção periódica, atendendo às exigências do Corpo de Bombeiros.
8. Fornecimento de materiais e acabamentos de alta durabilidade e qualidade, garantindo a longevidade da obra realizada e minimizando a necessidade de reparos futuros.
9. Estabelecimento de cronograma físico-financeiro detalhado, com etapas bem definidas, prazos e indicadores de desempenho a serem cumpridos durante a execução dos serviços.
10. Geração de relatórios periódicos de progressão das obras, com informações sobre a conformidade com o cronograma e os padrões de qualidade estabelecidos.

Esses requisitos foram elaborados com o intuito de garantir não apenas a recuperação do Teatro e Praça de Eventos 09 de Julho, mas também assegurar a entrega de um espaço seguro, acessível e de qualidade para a população.





SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Soluções Disponíveis para a Deterioração do Teatro 09 de Julho

1. Restauração Completa do Edifício -

Vantagens:

- Revitalização estética e funcional do teatro, preservando sua história e identidade.
 - Potencial aumento de segurança com atualização das instalações elétricas e hidráulicas.
 - Melhora a acessibilidade, atraindo um público maior e mais diversificado.
- ##### Desvantagens:
- Alto custo envolvido nas obras, que podem ultrapassar o orçamento disponível.
 - Prazo de implementação longo, afetando a disponibilidade do espaço durante a obra.
 - Possibilidade de descoberta de problemas ocultos durante a restauração, aumentando custos e prazos.

2. Intervenção Pontual – Manutenção Estrutural

- Vantagens:

- Custo reduzido em comparação à restauração completa.
 - Tempo de implementação mais curto, permitindo que o espaço seja mantido em uso durante o processo.
 - Solução específica para problemas imediatos, garantindo segurança rápida para eventos.
- ##### - Desvantagens:
- Pode não resolver problemas subjacentes, necessitando de intervenções futuras.
 - Efetividade limitada somente a questões estruturais e de segurança, não atuando no aspecto estético.
 - Baixa durabilidade, pois o problema pode retornar rapidamente se as causas principais não forem tratadas.

3. Requalificação Funcional (Mudança de Uso) -

Vantagens:

- Flexibilidade na adaptação do espaço para novas funções e atratividade ampliada à população. -
 - Potencial aumento na receita por meio de novos tipos de eventos ou atividades realizadas no local.
 - Menor necessidade de grandes obras estruturais, dependendo da requalificação proposta.
- ##### - Desvantagens:
- Adoção de uma nova abordagem pode desvirtuar a finalidade original do teatro, o que pode gerar resistência pública.
 - Possibilidade de restrições legais quanto ao patrimônio cultural, caso o espaço tenha valor histórico significativo.
 - Necessidade de estudos adicionais para viabilizar a mudança de uso aprovada pelos órgãos competentes.

4. Parceria Público-Privada (PPP) para Gestão e Manutenção

- Vantagens:

- Redução de custos públicos pela partilha financeira com o setor privado.
 - Acesso a expertise do setor privado em gestão cultural e manutenção de espaços públicos.
 - Estímulo à inovação na programação do teatro e diversificação das fontes de receita.
- ##### - Desvantagens:
- Necessidade de elaboração de contratos complexos que demandam prazo e recursos. - Dependência da vontade do parceiro privado, o que pode comprometer a continuidade dos serviços.

Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho – PE | CNPJ: 11.294.402/0001-62
Rua Manoel Queirós da Silva, nº 145, Torrinha, Cabo de Santo Agostinho, Pernambuco, Brasil <https://www.cabo.pe.gov.br/>





- A possibilidade de lucratividade do parceiro privado pode conflitar com o interesse público e a acessibilidade.

5. Implementação de Sistema de Monitoramento e Avaliação

- Vantagens:

- Proporciona dados contínuos sobre a condição do edifício e identificação de intervenções necessárias.
- Facilita a priorização de projetos de manutenção com base em informações objetivas. - Custo relativamente baixo se comparado a intervenções físicas, sem assegurar, porém, a resolução de problemas existentes.

- Desvantagens:

- Não é uma solução direta para a deterioração, mas uma ferramenta auxiliar.
- Necessita de capacitação e estruturação da equipe interna para análise e utilização dos dados.
- Pode gerar uma falsa sensação de segurança se as intervenções físicas não forem realizadas.

Análise Comparativa das Soluções

| Solução | Custo | Prazo de Implementação | Eficiência | Flexibilidade |
|------------------------------|----------|------------------------|-------------------------------|---------------|
| Restauração Completa | Alto | Longo | Alta | Baixa |
| Intervenção Pontual | Médio | Curto | Média | Média |
| Requalificação Funcional | Variável | Médio | Alta (se bem executada) | Alta |
| PPP para Gestão e Manutenção | Moderado | Médio | Alta (com boa gestão) | Média |
| Monitoramento e Avaliação | Baixo | Imediato | Baixa (não resolve problemas) | Média |

Essa análise permite identificar que a solução de Restauração Completa, apesar do alto custo e longo prazo, proporciona o máximo impacto na funcionalidade do Teatro e Praça de Eventos 09 de Julho. Entretanto, a Intervenção Pontual oferece uma alternativa mais rápida e econômica, enquanto a PPP pode garantir a sustentabilidade a longo prazo. A escolha ideal depende da disponibilidade orçamentária e da prioridade do município em relação às condições impostas pelas opções apresentadas.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A deterioração do Teatro e da Praça de Eventos 09 de Julho representa um desafio significativo para a Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho, uma vez que compromete tanto a funcionalidade quanto a segurança dos serviços prestados à comunidade. A escolha da solução proposta, a contratação de uma empresa especializada para a reforma, restauração e adequação do referido teatro, se justifica sob diversos aspectos técnicos e operacionais.

Do ponto de vista técnico, a reformulação do Teatro e da Praça de Eventos 09 de Julho tem como objetivo restaurar sua estrutura original, garantindo assim não apenas a preservação do patrimônio cultural, mas também a melhoria das condições de uso. A contratação de uma empresa especializada assegura que a





equipe envolvida possui expertise em técnicas de restauração que respeitem as características históricas do edifício, ao mesmo tempo em que integra modernas soluções de engenharia que aumentam a segurança, a acústica e a acessibilidade do espaço. A compatibilidade entre os materiais utilizados e as especificidades do projeto arquitetônico existente é uma garantia da eficácia da obra, prevenindo problemas futuros.

Em relação aos benefícios operacionais, a intervenção prevista envolve a modernização das instalações elétricas, hidráulicas e de climatização, que não apenas elevam o padrão de conforto do local, mas também facilitam o trabalho de manutenção e operação no dia a dia. Com a finalização da reforma, espera-se um aumento significativo na durabilidade das infraestruturas, reduzindo a frequência e os custos associados a reparos emergenciais. Além disso, é essencial considerar o suporte técnico oferecido pela empresa contratada, o que pode garantir um acompanhamento contínuo e um atendimento ágil a eventuais necessidades de ajustes após a conclusão das obras. A escalabilidade da solução permite que futuras modificações ou ampliações possam ser implementadas de forma integrada, sem comprometer a integridade do ambiente já remodelado.

No que tange à vantagem econômica, esta proposta apresenta um custo-benefício favorável, uma vez que a recuperação do Teatro e Praça de Eventos 09 de Julho pode gerar um impacto positivo significativo na economia local. Ao reabilitar este espaço, promove-se a volta de atividades culturais que atraem turistas e moradores, incrementando a movimentação comercial nas redondezas e contribuindo para a geração de emprego e renda. O retorno esperado em relação ao investimento é amplificado pelo potencial de arrecadação com eventos, shows e outras atividades que podem ser realizadas no teatro. Ademais, intervenções adequadas e bem executadas diminuem, a longo prazo, os custos com manutenção e utilização de recursos públicos em reparos constantes, tornando a gestão do espaço mais eficiente e alinhada às necessidades da população.

Dessa forma, a escolha pela contratação de uma empresa especializada para a reforma, restauração e adequação do **TEATRO E PRAÇA DE EVENTOS 09 DE JULHO** é justificada não apenas por seus aspectos técnicos e operacionais, mas também por seu potencial econômico e social. A revitalização deste patrimônio cultural sintoniza-se com as demandas da comunidade e corrobora com o compromisso da Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho em oferecer serviços de qualidade, sustentáveis e acessíveis a todos os cidadãos.

| 1 2 3 QUANTITATIVOS E VALORES | | | | | |
|--|---|---------|--------|---------------|--------------------------|
| ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO | | | | | |
| Lote 01 | | | | | |
| Item | Descrição | Unidade | Quant. | R\$ Unid. | R\$ Total |
| 1 | Contratação de Empresa Especializada para a Reforma, Restauração e Adequação do TEATRO E PRAÇA DE EVENTOS 09 DE JULHO , localizado às margens da Rodovia PE 060. | UND | 1,00 | 18.226.224,23 | 18.226.224,23 |
| Valor Total | | | | | R\$ 18.226.224,23 |





PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada.

A contratação de uma empresa especializada para a Reforma, Restauração e Adequação do **TEATRO E PRAÇA DE EVENTOS 09 DE JULHO**, deve ser considerada em um contexto integrado, onde aspectos técnicos e operacionais são cruciais para a eficiência do serviço. O parcelamento da execução das obras pode ser justificado pela complexidade das intervenções necessárias, que incluem desde a recuperação estrutural até a modernização de sistemas elétricos e acústicos. A abordagem parcelada pode permitir um planejamento mais detalhado, assegurando que cada fase do projeto receba a atenção necessária e que os recursos sejam alocados de maneira adequada, minimizando os riscos de atraso na entrega dos serviços.

Além disso, o parcelamento pode oferecer benefícios financeiros e logísticos. Ele pode possibilitar a melhor distribuição dos pagamentos ao longo do tempo, tornando a execução financeiramente viável dentro do orçamento da Prefeitura. Isso também permite que ajustes sejam feitos entre as fases, caso surjam imprevistos durante a realização das obras, garantindo assim que a obra siga com qualidade e dentro do prazo esperado. Por outro lado, se não for bem gerenciado, o parcelamento pode gerar desafios como a fragmentação de monitoramento e controle, que devem ser cuidadosamente planejados.

Por fim, é fundamental considerar que o parcelamento impacta diretamente o atendimento ao interesse público. Ao majorar a eficiência da contratação por meio de etapas bem estruturadas, é possível garantir que o Teatro e a Praça de Eventos 09 de Julho atenda não apenas às demandas atuais, mas também às futuras necessidades da população, proporcionando um espaço seguro e funcional para eventos culturais. Portanto, a escolha pelo parcelamento, quando alinhada a um cronograma coerente e à gestão eficiente, pode resultar em um processo que atenda não só aos requisitos técnicos, mas também à melhoria da qualidade de vida da comunidade.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de uma empresa especializada para a Reforma, Restauração e Adequação do **TEATRO E PRAÇA DE EVENTOS 09 DE JULHO** representa uma solução estratégica para o problema da deterioração do espaço, garantindo a maximização da economicidade. Ao investir na revitalização do teatro, a Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho estará assegurando que as condições adequadas para prestação de serviços à população sejam restabelecidas, o que potencializa o retorno social do investimento. A melhoria na infraestrutura não apenas preserva um patrimônio cultural importante, mas também oferece um ambiente seguro e funcional, o que pode levar ao aumento de frequência e receita, contribuindo para a sustentabilidade financeira futura.

Além disso, a escolha de uma empresa especializada possibilita o aproveitamento eficiente dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis. Profissionais qualificados garantem que as obras sejam executadas de maneira adequada, minimizando retrabalhos que gerariam custos adicionais. O uso otimizado de materiais apropriados e tecnologia avançada, alinhado à experiência da empresa contratada, reduz desperdícios e aumenta a durabilidade das intervenções realizadas, refletindo diretamente na gestão responsável do orçamento público.

Por fim, a solução apresentada promove uma economia de escala ao centralizar esforços em um único projeto, evitando fragmentações que poderiam resultar em gastos desnecessários. A melhoria das condições do Teatro e da Praça de Eventos 09 de Julho não se restringe apenas à sua estrutura física, mas

Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho – PE | CNPJ: 11.294.402/0001-62

Rua Manoel Queirós da Silva, nº 145, Torrinha, Cabo de Santo Agostinho, Pernambuco, Brasil <https://www.cabo.pe.gov.br/>





também à possibilidade de atração de eventos culturais e sociais, gerando expectativa de receitas futuras que contribuirão para a valorização do espaço e seu papel na comunidade. A realização dessa obra representa, portanto, uma decisão que dialoga com a eficiência dos recursos públicos, otimizando investimentos em cultura e promovendo benefícios diretos e indiretos à população.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a implementação eficaz da contratação de empresa especializada para a Reforma, Restauração e Adequação do **TEATRO E PRAÇA DE EVENTOS 09 DE JULHO**, localizado às margens da Rodovia PE 060, é essencial adotar uma série de providências operacionais e estruturais que considerem as especificidades do projeto e garantam a melhoria das condições de funcionalidade e segurança do espaço.

Primeiramente, é crucial realizar um levantamento detalhado de todos os elementos arquitetônicos e estruturais do teatro que necessitam de intervenção. Este diagnóstico deve incluir a avaliação de sistemas elétricos, hidráulicos, de segurança e acessibilidade, permitindo uma definição precisa das intervenções necessárias. A elaboração de um laudo técnico por profissionais habilitados servirá como base para o planejamento das obras e minimizará riscos associados à execução dos serviços.

Adicionalmente, deve-se considerar a realização de estudos complementares, como análise de impacto ambiental e assessoria para questões relacionadas à preservação do patrimônio histórico, caso o teatro possua essa característica. Essa abordagem garantirá que a reforma atende não apenas às necessidades imediatas de funcionalidade e segurança, mas também ao respeito ao valor cultural do equipamento.

É imprescindível envolver profissionais especializados em gestão de projetos culturais na supervisão e fiscalização do contrato e das obras, assegurando que todas as etapas da reforma sejam executadas conforme as especificações técnicas e cronogramas estabelecidos. A capacitação destes profissionais pode ser necessária, especialmente se houver complexidades técnicas que demandem conhecimentos específicos acerca de restaurações e adequações em espaços culturais.

Por fim, recomenda-se a inclusão de cláusulas contratuais que prevejam a execução de um estudo de pós-ocupação assim que as obras forem concluídas. Esse estudo deve avaliar a eficácia das intervenções realizadas e a satisfação dos usuários, fornecendo informações valiosas para futuros planejamentos e contratos relacionados à gestão do teatro.

Essas providências estão interligadas à implementação da solução escolhida e asseguram um melhor aproveitamento dos recursos públicos, respeitando princípios de economicidade, eficiência e eficácia promovidos pelo TCU.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a solução escolhida, que é a "Contratação de Empresa Especializada para a Reforma, Restauração e Adequação do **TEATRO E PRAÇA DE EVENTOS 09 DE JULHO**", revela que não há, neste caso específico, outras contratações que devam ser realizadas previamente.

Em primeiro lugar, a reforma e restauração de um espaço cultural como o Teatro e Praça de eventos 09 de julho exigem uma abordagem única centrada na execução da obra e nas especializações necessárias para garantir a segurança e a funcionalidade do espaço. A empresa contratada já deve contemplar dentro do seu escopo as adequações estruturais, elétricas e hidráulicas, além de possíveis alterações estéticas que possam estar relacionadas à preservação do patrimônio.

Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho – PE | CNPJ: 11.294.402/0001-62
Rua Manoel Queirós da Silva, nº 145, Torrinha, Cabo de Santo Agostinho, Pernambuco, Brasil <https://www.cabo.pe.gov.br/>





Além disso, a natureza da intervenção proposta é autônoma, no sentido de que todas as ações que precisam ser realizadas podem ser atendidas através da contratação de uma empresa especializada. Isso significa que as atividades abordadas no projeto incluem desde o diagnóstico das condições atuais até a finalização da obra, sem que haja demanda por contratações adicionais em áreas correlatas que poderiam atrasar o processo.

Portanto, a conclusão é que a solução escolhida se sustenta plenamente sem a necessidade de contratações correlatas ou interdependentes prévias ao seu desenvolvimento, assegurando eficiência e celeridade no atendimento da demanda específica da Prefeitura Municipal do Cabo de Santo Agostinho para a recuperação do Teatro e Praça de eventos 09 de julho.



IMPACTOS AMBIENTAIS

A Reforma, Restauração e Adequação do **TEATRO E PRAÇA DE EVENTOS 09 DE JULHO** pode gerar diversos impactos ambientais que devem ser analisados e mitigados. Um dos principais impactos será a geração de resíduos de construção, tais como entulho, madeiras e materiais não reutilizáveis. Para mitigar esse impacto, é fundamental estabelecer um plano de gestão de resíduos que priorize a reciclagem e o reaproveitamento dos materiais. A contratação de uma empresa especializada em logística reversa pode facilitar a correta destinação desses rejeitos, minimizando a quantidade enviada a aterros.

Outro impacto relevante decorre do consumo de energia durante a obra e na operação futura do teatro. As obras podem demandar alto consumo energético, especialmente com o uso de maquinário pesado. Portanto, recomenda-se a adoção de práticas construtivas que priorizem a eficiência energética, como a utilização de equipamentos com baixo consumo e técnicas de construção que maximizem a iluminação natural, reduzindo assim a necessidade de iluminação artificial.

Durante a fase de reforma, há também o risco de poluição sonora e atmosférica resultante da utilização de ferramentas e máquinas. Medidas mitigadoras incluem a programação das atividades mais ruidosas para horários menos impactantes, além da escolha de tecnologias menos poluentes e dispendiosas em termos de emissão de fumaça ou poeira.

Com relação ao uso de recursos hídricos, deve-se observar a captação de água da chuva, que pode ser utilizada nas atividades da obra e na operação do teatro após as reformas. Isso contribuirá para reduzir o consumo de água potável.

Quanto à logística reversa, é importante planejar a destinação de bens e móveis que forem substituídos ou descartados durante a reforma. Materiais e itens que ainda possam ter utilidade devem ser doados ou reciclados, assegurando que tais produtos não se tornem resíduos.

Em resumo, ao abordar os possíveis impactos ambientais da reforma do Teatro 09 de Julho, é essencial implementar medidas práticas de mitigação que incluam a gestão adequada de resíduos, a escolha de métodos construtivos sustentáveis, a otimização do consumo de energia e água, além da valorização da logística reversa para a destinação de bens desnecessários. Essas ações buscarão não apenas minimizar os impactos negativos no ambiente, mas também promover uma operação mais sustentável e responsável do teatro, beneficiando a comunidade local.





CONCLUSÃO

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

Cabo de Santo Agostinho - PE, 22 de julho de 2025

Carlos Eduardo Alves de Lima
Gerente de Obras

