



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP**

ETP nº 9.08.09.2025

**INTRODUÇÃO**

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à seguinte necessidade: **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA A EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE REFORMA E RESTAURAÇÃO DE EDIFICAÇÃO HISTÓRICA PERTENCENTE À PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE, LOCALIZADA NESTE MUNICÍPIO, TOMBADA PELO INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN).**

**I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

O município de Campina Grande, localizado no estado da Paraíba, é reconhecido como um importante polo regional, destacando-se pelo dinamismo econômico, pela expressiva presença de instituições de ensino superior e pela forte vocação tecnológica e cultural. Com uma população de 419.379 habitantes, segundo o Censo Demográfico de 2022, Campina Grande exerce papel estratégico no desenvolvimento econômico e social do interior nordestino, sendo referência em inovação, educação, cultura e serviços.

Nesse contexto, a valorização e preservação do patrimônio histórico municipal configuram-se como componentes essenciais das políticas públicas voltadas ao desenvolvimento urbano sustentável e à promoção da identidade cultural. A conservação de



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

edificações históricas contribui para o fortalecimento da memória coletiva, o fomento ao turismo cultural e a dinamização de atividades econômicas relacionadas à cultura e ao lazer, além de reafirmar o compromisso do poder público com a preservação do patrimônio material da cidade.

Diante disso, a Prefeitura Municipal de Campina Grande (PMCG), por meio da Secretaria de Obras (SECOB), identificou a necessidade de contratar empresa para a execução de serviços de reforma e restauração de edificação histórica pertencente à PMCG, tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Trata-se do Grande Hotel de Campina Grande, um marco da arquitetura Art Déco, cuja construção teve início em 1936, durante a gestão do prefeito Vergniaud Wanderley, sendo concluída e inaugurada em 19 de abril de 1942.

O edifício, que chegou a abrigar um cassino inaugurado em 1947, posteriormente sediou órgãos municipais como as Secretarias de Administração (SAD) e de Finanças (SEFIN). Localizado em área nobre do Centro Histórico, no cruzamento entre a Avenida Floriano Peixoto e a Rua Maciel Pinheiro, com fachada posterior voltada para a Rua Afonso Campos, o prédio possui área total de 2.231,40 m<sup>2</sup>, distribuída em seis pavimentos, compreendendo subsolo, térreo e quatro andares.

Atualmente, o imóvel apresenta necessidade urgente de intervenção, em razão de seu estado de conservação comprometido e da inadequação de suas instalações às normas de segurança, acessibilidade e funcionalidade. Além disso, a restauração do edifício é indispensável para recuperar elementos originais de valor artístico e arquitetônico, de modo a garantir a preservação de sua autenticidade e integridade, conforme as diretrizes técnicas estabelecidas pelo IPHAN.



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

O projeto proposto busca revitalizar o Grande Hotel, transformando-o em um equipamento público multiuso, capaz de atender às demandas contemporâneas da administração e da comunidade campinense. Estão previstos, entre os novos usos, a implantação de um museu dedicado à história de Campina Grande, salas administrativas para a PMCG, um espaço de coworking municipal e um café aberto ao público.

Com isso, pretende-se:

- i) valorizar e preservar o patrimônio histórico da cidade;
- ii) requalificar o espaço urbano do Centro Histórico, estimulando o turismo cultural e o uso social da região;
- iii) fomentar o acesso da população a espaços de cultura, trabalho e lazer;
- iv) promover a diversidade de usos e o convívio social;
- v) e assegurar a acessibilidade, conforto e segurança de todos os usuários.

Assim, a necessidade da contratação justifica-se pela urgência de intervenção técnica que possibilite a reabilitação do edifício histórico, assegurando sua preservação, funcionalidade e reintegração ao uso público. A execução desta obra representa um investimento estruturante na memória, cultura e identidade de Campina Grande, alinhado às políticas de desenvolvimento urbano sustentável e valorização do patrimônio histórico nacional.

## II - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá atender a um conjunto de exigências técnicas, legais e operacionais que assegurem a adequada execução dos serviços de reforma e restauração da edificação histórica pertencente à Prefeitura Municipal de Campina Grande (PMCG), tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

Considerando a natureza especial do objeto, por tratar-se de intervenção em bem protegido por legislação federal de preservação do patrimônio cultural, os requisitos da contratação visam garantir a fidelidade histórica, a segurança estrutural, a funcionalidade contemporânea e a sustentabilidade do uso futuro do imóvel.

**1. Requisitos Técnicos**

- A contratada deverá possuir comprovação de experiência prévia em obras de restauração e conservação de bens tombados, mediante atestados de capacidade técnica registrados no CREA/CAU e compatíveis em características, quantidades e prazos com o objeto desta licitação.
- Todos os serviços deverão obedecer às normas técnicas da ABNT e às diretrizes específicas do IPHAN aplicáveis à preservação de edificações de valor histórico e arquitetônico.
- A execução das obras deverá estar de acordo com o Memorial Descritivo, Projeto Executivo e demais documentos técnicos elaborados pela SECOB/PMCG e aprovados pelo IPHAN.
- As intervenções deverão priorizar a conservação dos elementos originais, com técnicas compatíveis e reversíveis, conforme as boas práticas de restauração.
- Os materiais utilizados deverão respeitar as características originais da edificação, observando tipologia, textura, cor e forma dos componentes arquitetônicos, especialmente em fachadas, esquadrias, pisos e ornamentos.
- Será obrigatória a adoção de medidas de segurança estrutural e ocupacional, incluindo escoramentos, isolamento de áreas e controle de riscos durante as etapas de execução.



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

- As obras deverão contemplar adequações de acessibilidade universal, em conformidade com o Decreto nº 5.296/2004 e a ABNT NBR 9050/2020, garantindo conforto e autonomia aos usuários.
- As instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias deverão ser atualizadas e modernizadas, sem prejuízo à integridade estética e arquitetônica do edifício.

## 2. Requisitos Legais e Normativos

- A execução dos serviços deverá observar o disposto na Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e demais legislações correlatas.
- Deverá ser garantido o cumprimento integral das normas de segurança do trabalho, conforme a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e as Normas Regulamentadoras (NRs) do Ministério do Trabalho e Emprego.
- É obrigatória a responsabilidade técnica da contratada por meio de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), emitida por profissional habilitado junto ao CREA ou CAU.
- Toda e qualquer modificação no escopo do projeto deverá ser previamente submetida à análise e aprovação do IPHAN e da SECOB/PMCG.

## 3. Requisitos Operacionais e de Gestão

- O prazo de execução deverá ser compatível com a complexidade da obra, incluindo etapas de diagnóstico, execução e finalização, conforme cronograma físico-financeiro aprovado.
- A contratada deverá dispor de equipe técnica multidisciplinar, composta por engenheiros civis, arquitetos restauradores, técnicos de edificações, eletricitistas, encanadores e outros profissionais especializados.



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

- 
- Será exigida a apresentação de Plano de Gerenciamento de Obras, contemplando medidas de controle de resíduos, mitigação de impactos ambientais e segurança do entorno.
  - O acompanhamento e fiscalização da execução serão realizados pela SECOB/PMCG, com participação técnica do IPHAN, devendo a contratada garantir acesso irrestrito às frentes de serviço e documentos técnicos.
  - Deverá ser assegurada a compatibilidade entre a preservação do patrimônio e o uso futuro do imóvel, conforme o conceito de edifício multiuso proposto (museu, coworking, café e salas administrativas).

#### 4. Requisitos de Sustentabilidade

- Sempre que possível, deverão ser utilizados materiais sustentáveis e de origem certificada, priorizando o reaproveitamento e a recuperação de componentes existentes.
- O canteiro de obras deverá adotar boas práticas ambientais, incluindo gestão adequada de resíduos sólidos e controle de emissões e ruídos.
- As soluções técnicas deverão buscar eficiência energética e racionalização do uso da água, em consonância com as diretrizes de sustentabilidade urbana da PMCG.

### III – CONTRATAÇÕES INTERNACIONAIS

---

Serão admitidas contratação de empresas NACIONAIS e ESTRANGEIRAS, com base na Política para Aquisição de Bens, Obras e Serviços em Operações Financiadas pelo



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

FONPLATA e nos dispositivos previstos na Lei 14.133/2021, nas obras a serem desenvolvidas no município de Campina Grande - PB.

A abertura de um processo licitatório, que permite a participação de empresas estrangeiras, busca: trazer novas tecnologias, melhores práticas e inovações que elevam os padrões de qualidade do produto ou serviço contratado; a competição de caráter global pode levar à redução de preços, resultando em economia para a Administração; empresas estrangeiras podem possuir expertise específica e experiência em áreas que podem não estar disponíveis localmente; a diversificação da base de fornecedores reduz o risco de dependência de um único fornecedor; estimular o desenvolvimento econômico local através de parcerias, empregos e desenvolvimento de infraestrutura; a competição com empresas estrangeiras pode incentivar as empresas locais a melhorar suas operações e competitividade; e estimular melhorias contínuas e eficiência nos serviços e produtos oferecidos. Um processo de contratação aberto e competitivo é frequentemente percebido como mais justo e transparente, o que pode aumentar a confiança de todos os stakeholders.

#### IV – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

A documentação referente às estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte estão pormenorizadas no Orçamento, anexo ao Projeto Básico.

#### V – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em cumprimento ao disposto no art. 18, inciso IV, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 58/2022 e no art. 18, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar a existência de fornecedores e prestadores de serviços especializados aptos à execução das obras de reforma e restauração da edificação



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

histórica pertencente à Prefeitura Municipal de Campina Grande, tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

O levantamento buscou avaliar a capacidade técnica do mercado, a disponibilidade de profissionais especializados, os custos de referência e as condições operacionais e logísticas para execução do objeto, considerando as particularidades inerentes à intervenção em bem de valor histórico e arquitetônico.

### 1. Fontes Consultadas

Para o levantamento, foram utilizadas as seguintes fontes de informação:

- Paineis de Preços do Governo Federal (<https://paineldepregos.economia.gov.br/>), para obtenção de parâmetros de custo de serviços similares de restauração e reforma de prédios públicos;
- Banco de Preços da Administração Pública da Paraíba (PB), para identificar contratações realizadas em nível estadual e municipal;
- Consultas a editais e contratos de referência de outras prefeituras e órgãos públicos que realizaram obras de natureza análoga, como:
  - Prefeitura Municipal de João Pessoa/PB – Restauração do Hotel Globo (tombado pelo IPHAEP);
  - Prefeitura Municipal de Recife/PE – Recuperação do Teatro do Parque e do Mercado da Boa Vista;
  - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) – Contratações para restauração de bens tombados na região Nordeste.
- Pesquisas de preços e portfólios técnicos junto a empresas privadas de engenharia e arquitetura especializadas em restauração patrimonial, localizadas nos estados da





**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

---

Paraíba, Pernambuco e Rio Grande do Norte.

## 2. Análise de Mercado

O levantamento evidenciou que há oferta restrita, porém tecnicamente qualificada, de empresas capacitadas para realizar obras de restauração e conservação de bens tombados. Esse tipo de serviço requer mão de obra especializada e responsáveis técnicos com experiência comprovada em projetos de preservação patrimonial, devidamente habilitados nos conselhos profissionais (CREA/CAU).

As empresas identificadas demonstram expertise em:

- Restauração de fachadas e elementos arquitetônicos em alvenaria e reboco histórico;
- Recuperação estrutural e reforço de fundações;
- Restauração de esquadrias, pisos e ornamentos em madeira e ferro fundido;
- Atualização de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em edificações históricas;
- Adequação de acessibilidade e implantação de sistemas de climatização e segurança compatíveis com as exigências do IPHAN.

Constatou-se ainda que os custos médios de obras de restauração apresentam variação significativa conforme o grau de deterioração do imóvel, a complexidade dos serviços e o nível de detalhamento exigido na execução, podendo alcançar valores entre R\$ 2.500,00 e R\$ 4.500,00 por metro quadrado de área construída, conforme referências obtidas junto a licitações similares realizadas entre 2022 e 2024 por órgãos públicos da região Nordeste.



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

### 3. Conclusões do Levantamento

Com base nas informações coletadas, conclui-se que:

- Existe disponibilidade de fornecedores no mercado nacional e regional aptos à execução do objeto, com experiência comprovada em obras de restauração e conservação de bens tombados;
- O mercado oferece soluções técnicas consolidadas e adequadas às exigências de preservação patrimonial e às diretrizes do IPHAN;
- O custo estimado da contratação deverá ser definido a partir da planilha orçamentária elaborada com base no projeto executivo e memorial descritivo da SECOB, complementada por pesquisa de preços atualizada junto a fornecedores qualificados;
- Recomenda-se a adoção de critérios técnicos e de qualificação profissional rigorosos no edital, de modo a assegurar a execução compatível com o valor histórico e arquitetônico do bem.

Portanto, o levantamento de mercado confirma a viabilidade técnica e econômica da contratação, evidenciando a existência de empresas e soluções disponíveis para atender às necessidades específicas da reforma e restauração do Grande Hotel de Campina Grande, garantindo o cumprimento das normas legais, patrimoniais e urbanísticas aplicáveis.

### VI – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO



**ESTADO DA PARAÍBA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE**  
**SECRETARIA DE OBRAS**  
**ASSESSORIA TÉCNICA**

O valor estimado da contratação é de R\$6.537.834,14. (Seis milhões, quinhentos e trinta e sete mil, oitocentos e trinta e quatro reais e quatorze centavos.) conforme pormenorizado no orçamento, anexo ao Projeto Básico.

## VII - DA GESTÃO DE RISCOS E GARANTIA

A exigência de garantia de execução contratual, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, fundamenta-se na **alta complexidade técnica** e nos **riscos específicos** inerentes à intervenção no Prédio da SAD (antigo Grande Hotel), edificação tombada pelo IPHAN.

Conforme detalhado no Memorial Descritivo, a obra envolve serviços de restauração artística e reparos estruturais em um imóvel de valor histórico inestimável. A execução inadequada ou a interrupção dos serviços pode acarretar danos irreversíveis ao patrimônio ou custos excessivos para correções que exigem mão de obra e materiais especializados.

Desta forma, a garantia visa mitigar os riscos financeiros da Administração e assegurar a plena execução do objeto, cobrindo eventuais prejuízos decorrentes de inadimplemento ou de vícios construtivos que comprometam a integridade do bem tombado.

## VIII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a execução de serviços de reforma e restauração de edificação histórica pertencente à Prefeitura Municipal de Campina Grande (PMCG), localizada no Centro Histórico deste município e tombada



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Trata-se do Grande Hotel de Campina Grande, edificação emblemática da arquitetura Art Déco, cuja construção foi concluída em 1942 e que integra o conjunto urbano de maior relevância cultural e simbólica da cidade.

A solução adotada tem por finalidade recuperar a integridade física, estrutural e estética do edifício, respeitando suas características originais, ao mesmo tempo em que promove sua requalificação funcional para novos usos públicos, de modo a garantir sua preservação, sustentabilidade e utilidade social.

### 1. Aspectos Técnicos da Solução

A execução dos serviços compreenderá, de forma integrada e planejada, as seguintes etapas e diretrizes:

- Restauração e conservação das fachadas, com recomposição de rebocos, ornamentos, esquadrias e elementos arquitetônicos originais, utilizando materiais compatíveis com a época da construção;
- Recuperação estrutural de elementos comprometidos, incluindo fundações, vigas, pilares e lajes, conforme diagnóstico técnico e laudo de estabilidade;
- Requalificação das coberturas, garantindo estanqueidade, isolamento térmico e durabilidade, sem alteração do perfil volumétrico do edifício;
- Readequação das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, assegurando eficiência, segurança e conformidade com as normas técnicas vigentes;
- Adequação de acessibilidade universal, em conformidade com o Decreto nº 5.296/2004 e a ABNT NBR 9050/2020, incluindo implantação de rampas, elevador e sinalização acessível;



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

- 
- Reorganização dos espaços internos, respeitando a compartimentação original, de modo a viabilizar os novos usos definidos pela PMCG, sem descaracterizar os elementos históricos do imóvel;
  - Implantação de novos sistemas de climatização, iluminação e segurança, observando padrões de eficiência energética e compatibilidade com o caráter histórico da edificação;
  - Tratamento e recuperação de pisos, revestimentos e esquadrias, com técnicas de restauro apropriadas e preservação dos materiais originais sempre que possível.

## 2. Aspectos Funcionais e de Uso

O projeto prevê a transformação do Grande Hotel em um edifício público multiuso, com finalidades culturais, administrativas e de convivência social. O programa de uso proposto contempla:

- Museu da História de Campina Grande, destinado à preservação e exposição de acervos históricos e culturais do município;
- Salas administrativas para funcionamento de unidades da Prefeitura Municipal;
- Espaço de coworking municipal, voltado a empreendedores, estudantes e profissionais autônomos, estimulando inovação e economia criativa;
- Café público voltado à convivência social, valorizando o uso cotidiano do espaço e o fluxo de visitantes no Centro Histórico.

Essa solução visa revitalizar o entorno urbano e fortalecer o Centro Histórico de Campina Grande como espaço de cultura, trabalho e turismo, promovendo o uso sustentável do patrimônio e o engajamento da comunidade local.



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

---

### 3. Aspectos Legais e Institucionais

A execução da obra será realizada conforme as normas da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e observará integralmente as diretrizes técnicas do IPHAN para obras de conservação e restauração de bens tombados. O acompanhamento e a fiscalização serão conduzidos pela Secretaria de Obras (SECOB), com suporte técnico do IPHAN, garantindo a conformidade das intervenções e a preservação da autenticidade arquitetônica do imóvel.

### 4. Aspectos de Sustentabilidade

A solução incorpora princípios de sustentabilidade e racionalização de recursos, por meio da:

- reutilização e reaproveitamento de materiais originais, sempre que tecnicamente viável;
- priorização de materiais locais e de baixo impacto ambiental;
- modernização das instalações visando eficiência energética e redução do consumo de água;
- gestão adequada de resíduos sólidos gerados durante a obra;
- adoção de técnicas construtivas que minimizem a intervenção e prolonguem a vida útil da edificação.

### 5. Resultados Esperados

Com a execução desta solução, espera-se alcançar os seguintes resultados:

- Preservação e revitalização de um dos mais importantes marcos históricos e arquitetônicos de Campina Grande;



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

- 
- Reintegração do Grande Hotel à dinâmica urbana e cultural da cidade;
  - Ampliação da oferta de espaços públicos de cultura, convivência e trabalho colaborativo;
  - Valorização do patrimônio e fortalecimento do turismo histórico-cultural local;
  - Fomento à economia criativa e ao sentimento de pertencimento da população.

Dessa forma, a solução proposta traduz-se em uma intervenção integrada de restauração, requalificação e reuso adaptativo, capaz de preservar o valor histórico do Grande Hotel e, simultaneamente, promover o desenvolvimento urbano, social e cultural de Campina Grande, em consonância com as políticas municipais de valorização do patrimônio e sustentabilidade urbana.

## IX - JUSTIFICATIVA DA CARACTERÍSTICA DO OBJETO DA LICITAÇÃO

---

A definição das características do objeto desta licitação, contratação de empresa para a execução de serviços de reforma e restauração de edificação histórica pertencente à Prefeitura Municipal de Campina Grande, tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), fundamenta-se nas especificidades técnicas e legais inerentes à intervenção em bens de valor histórico e cultural protegido, exigindo elevado nível de qualificação técnica, uso de materiais compatíveis e observância rigorosa das normas de preservação patrimonial.

O Grande Hotel de Campina Grande é um edifício de relevante valor arquitetônico e simbólico, representando um dos principais exemplares da arquitetura Art Déco da cidade. Sua construção, concluída em 1942, integra o conjunto urbanístico do Centro Histórico,



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

sendo, portanto, objeto de proteção e de interesse público municipal e federal. Assim, o caráter histórico, artístico e cultural do bem impõe condições específicas que distinguem esta contratação das obras convencionais de engenharia civil.

A necessidade de compatibilizar a restauração arquitetônica com a requalificação funcional do imóvel demanda a execução de serviços altamente especializados, que garantam simultaneamente a preservação da autenticidade dos elementos originais e a adaptação da estrutura às normas contemporâneas de acessibilidade, segurança e eficiência.

Dessa forma, as características técnicas do objeto, que incluem restauração de fachadas, recomposição estrutural, adequação das instalações prediais, implantação de acessibilidade universal e recuperação de elementos artísticos, são justificadas pela necessidade de respeitar as diretrizes do IPHAN e assegurar a integridade física e estética do patrimônio.

A contratação de empresa com comprovação de experiência prévia em obras de restauração e conservação de bens tombados é condição indispensável para o sucesso do empreendimento, uma vez que tais serviços requerem métodos construtivos específicos, mão de obra especializada e acompanhamento técnico multidisciplinar (engenheiros, arquitetos restauradores, técnicos em edificações e conservadores).

Além disso, a complexidade do objeto justifica a adoção de projeto executivo detalhado e de memorial descritivo minucioso, que orientem a execução e possibilitem o controle de qualidade, custo e prazo. As intervenções deverão seguir as boas práticas de restauração, priorizando soluções reversíveis, compatíveis e minimamente invasivas, conforme as Cartas Patrimoniais Internacionais, como a Carta de Veneza (1964) e a Carta de Burra (1979), amplamente reconhecidas pelo IPHAN.





**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

Outro aspecto relevante é que a nova destinação funcional do imóvel, museu, salas administrativas, coworking municipal e café público, demanda a integração de tecnologia moderna e infraestrutura eficiente, sem comprometer a autenticidade do edifício. Essa compatibilização entre o antigo e o contemporâneo reforça o caráter singular da obra e fundamenta as características técnicas adotadas no projeto.

Por fim, ressalta-se que a definição dessas características visa garantir:

- a preservação do valor histórico, artístico e cultural do bem;
- a segurança e conforto dos futuros usuários;
- a sustentabilidade ambiental e econômica da intervenção;
- e a valorização do Centro Histórico de Campina Grande como polo de cultura, turismo e convivência.

Portanto, a característica do objeto, obra de reforma e restauração, é plenamente justificada pela natureza do bem a ser restaurado, pela finalidade pública e social da intervenção e pela necessidade de assegurar a integridade e longevidade do patrimônio histórico do município, em conformidade com as normas técnicas, legais e patrimoniais vigentes.

**X – JUSTIFICATIVA PARA REQUISITOS DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA E ECONÔMICO FINANCEIRA**

A definição de requisitos rigorosos de qualificação técnica e econômico-financeira para a contratação de empresa responsável pela reforma e restauração do Grande Hotel de Campina Grande justifica-se pela natureza complexa e de alta responsabilidade técnica da



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

intervenção, que envolve bens tombados e de valor histórico, artístico e cultural reconhecido pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

### 1. Qualificação Técnica

A obra em questão demanda conhecimento especializado em técnicas construtivas tradicionais e contemporâneas, além da capacidade de restauração de elementos arquitetônicos originais da década de 1940, característicos do estilo Art Déco. Assim, é essencial que a empresa licitante comprove, por meio de atestado(s) de capacidade técnica, a execução anterior de serviços similares de restauração ou conservação de edificações tombadas ou de relevância histórica e artística.

A exigência tem fundamento no art. 67 da Lei nº 14.133/2021, que permite a solicitação de comprovação de aptidão técnica compatível com o objeto, visando assegurar a execução adequada e preservação da integridade do patrimônio.

Dessa forma, os atestados de desempenho anterior emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado devem abranger, no mínimo, serviços de:

- restauração de fachadas e ornamentos arquitetônicos;
- recuperação estrutural de edificações antigas;
- adequação de instalações prediais em imóveis de interesse histórico;
- e intervenção em bens protegidos por órgãos de preservação, como IPHAN, IEPHA ou instâncias municipais de patrimônio.

Tais requisitos garantem que o contratado possua equipe técnica qualificada, composta por engenheiros civis, arquitetos especialistas em conservação e restauração, técnicos em edificações e restauradores, todos com registro regular no CREA/CAU e Anotação de



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) vinculados às atividades pertinentes.

Além disso, a exigência de responsável técnico com experiência comprovada em obras de restauro visa reduzir riscos de danos irreversíveis ao patrimônio, retrabalhos e desvios de autenticidade no processo de intervenção.

## 2. Qualificação Econômico-Financeira

No que se refere à qualificação econômico-financeira, justifica-se a necessidade de comprovação de capacidade financeira compatível com o porte e a complexidade do contrato, de modo a garantir que a empresa tenha condições de suportar os custos diretos e indiretos da execução da obra, mantendo sua regularidade fiscal, trabalhista e contratual durante todo o período.

A exigência de índices de liquidez geral, corrente e de solvência positivos, além da certidão negativa de falência e recuperação judicial, fundamenta-se nos princípios da segurança contratual e da eficiência administrativa, previstos nos arts. 5º, 11 e 63 da Lei nº 14.133/2021.

Esses requisitos asseguram que a contratada disponha de estrutura econômica estável, capacidade de investimento em mão de obra qualificada e recursos suficientes para aquisição de materiais específicos de restauro, que geralmente possuem alto custo e prazos diferenciados de fornecimento.

Dada a relevância do objeto e o investimento público envolvido, torna-se imprescindível mitigar riscos relacionados à paralisação das obras, inadimplência de fornecedores ou interrupção de serviços por incapacidade financeira da contratada.



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

---

### 3. Fundamentação Técnica e Legal

Os critérios ora propostos não constituem barreira à competitividade, mas sim instrumentos de garantia da qualidade técnica e da execução responsável da obra, em conformidade com:

- Lei nº 14.133/2021, art. 67 e art. 69;
- Decreto nº 11.246/2022, que regulamenta o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas;
- e orientações do IPHAN relativas à habilitação de empresas em projetos de restauro.

### 4. Conclusão

Portanto, a exigência de qualificação técnica e econômico-financeira robusta é plenamente justificada pela complexidade do objeto, pela necessidade de preservação do valor histórico e cultural do Grande Hotel e pelo interesse público em assegurar o uso eficiente dos recursos públicos.

Esses requisitos visam garantir que a empresa contratada detenha competência técnica comprovada, estabilidade financeira e responsabilidade profissional, assegurando a execução adequada, segura e duradoura das intervenções, em consonância com os princípios da eficiência, legalidade, economicidade e preservação do patrimônio cultural brasileiro.

## XI – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

---

Considerando as análises realizadas por este estudo técnico, entende-se que os serviços objeto da contratação, bem como os insumos apresentados, são correlatos e devem ser geridos e executados pela mesma empresa. Caso contrário, poderia implicar em uma

---



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

complexa e desnecessária demanda para os fiscais contratuais, uma vez que os serviços deixariam de apresentar um padrão de qualidade, podendo gerar, inclusive, ingerência entre as diversas empresas, caso o objeto fosse dividido em lotes independentes.

A licitação para a contratação do objeto deste estudo técnico preliminar, por meio de empreitada por preço unitário, nos moldes em que se encontra, permite à Administração uma maior economia com o ganho de escala, haja vista que os licitantes poderão vir a ofertar preços mais competitivos, sem restringir a competitividade.

Dessa forma, a realização da licitação, em um único item, trará significativa redução de preço, comparando-se com a realização dos serviços em separado, em forma de grupo, por fornecedores diferentes.

## **XII - JUSTIFICATIVA PARA VEDAÇÃO DE CONSÓRCIOS**

A Lei nº 14.133/2021 dispõe em seu art. 15<sup>1</sup>, que a não participação de empresas, constituídas sob a forma de consórcio, deve ser justificada.

Dessa forma, para o objeto desta licitação, que envolve a EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE REFORMA E RESTAURAÇÃO DE EDIFICAÇÃO HISTÓRICA PERTENCENTE À PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE, a Administração considera inviável a participação de empresas consorciadas. Essa vedação, entretanto, não acarreta prejuízo econômico ou restrição à competição.

Sobre o tema, Marçal Justen Filho assevera:

No Direito Administrativo, algumas das características do

---

<sup>1</sup> Art. 15. Salvo vedação devidamente justificada no processo licitatório, pessoa jurídica poderá participar de licitação em consórcio, observadas as seguintes normas: (...).



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

consórcio foram afastadas. O ponto fundamental da distinção reside na responsabilidade solidária dos consorciados pelos atos praticados, ao longo da execução do contrato administrativo.

Em regra, o consórcio não é favorecido ou incentivado pelo nosso Direito. Assim se passa porque, como instrumento de atuação empresarial, o consórcio pode conduzir a resultados indesejados.

O consórcio poderia retratar uma composição entre eventuais interessados que, em vez de estabelecerem disputa entre si, formalizariam acordo para eliminar a competição. Aliás, a composição entre os potenciais interessados para participar de licitação pode alcançar a dimensão da criminalidade.<sup>2</sup>

Segue ainda o renomado Doutrinador discorrendo sobre o tema relacionando-o com a competição no certame:

(...) Há hipóteses em que as circunstâncias do mercado e (ou) a complexidade do objeto tornam problemática a competição. É usual que a Administração Pública apenas autorize a participação de empresas em consórcio quando as dimensões e a complexidade do objeto ou as circunstâncias concretas exijam a associação entre os particulares. São as hipóteses e que apenas umas poucas empresas estariam aptas a preencher

<sup>2</sup> Justen Filho, Marçal Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021 / Marçal Justen Filho. – São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, 292/293.



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

---

as condições especiais exigidas para licitação.<sup>3</sup>

No caso do objeto em tela contratação de empresa para execução de serviços de reforma e restauração de edificação histórica pertencente à Prefeitura Municipal de Campina Grande, tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), a não permissão de participação de empresas em consórcio justifica-se em razão da complexidade técnica, da especificidade do bem a ser restaurado e da necessidade de controle unificado sobre a execução da obra.

A restauração do Grande Hotel de Campina Grande, edifício de arquitetura Art Déco e de grande relevância histórica e cultural, requer intervenções integradas e altamente especializadas, que envolvem tanto aspectos estruturais quanto de conservação de elementos artísticos e arquitetônicos originais. Nesse contexto, a execução centralizada por uma única empresa contratada é essencial para assegurar a uniformidade técnica, a padronização dos procedimentos de restauro e a responsabilidade direta sobre o conjunto das etapas executivas.

A participação de consórcios, embora em alguns casos viável, não se mostra adequada neste tipo de objeto, pois a fragmentação de responsabilidades entre empresas distintas poderia comprometer a coordenação técnica e o rigor metodológico exigido em obras dessa natureza. Intervenções em bens tombados demandam controle rigoroso de qualidade, compatibilidade entre materiais, fidelidade histórica e supervisão constante, fatores que dependem de gestão integrada e comunicação direta entre o contratante e o executor — condições que se tornam mais complexas e vulneráveis em contratos consorciados.

Outro ponto relevante é a segurança jurídica e administrativa da contratação. A participação de consórcios implica a necessidade de análise individualizada da capacidade

---

<sup>3</sup> Idem 2, p. 293.



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

técnica e econômico-financeira de cada empresa consorciada, bem como da compatibilidade entre elas, o que amplia a complexidade da instrução processual, aumenta o risco de litígios e pode comprometer a celeridade e a clareza da gestão contratual. Dada a natureza sensível do patrimônio a ser restaurado, a adoção de um modelo contratual mais direto e unificado proporciona maior eficiência, segurança e transparência na execução.

Além disso, o cronograma de execução deve ser rigorosamente observado, tendo em vista a relevância cultural do bem, o impacto urbano e turístico da obra e a necessidade de atendimento às exigências do IPHAN. A contratação de uma única empresa garante maior comprometimento com os prazos e metas estabelecidos, evitando eventuais atrasos decorrentes de divergências internas ou responsabilidades compartilhadas entre empresas consorciadas.

Por fim, ressalta-se que as exigências de qualificação técnica e de experiência prévia já contemplam a comprovação da capacidade da empresa em realizar obras de restauração de bens tombados, o que assegura a idoneidade e a aptidão necessária sem a necessidade de formação de consórcio.

Em síntese, a não aceitação de consórcios nesta licitação visa:

- garantir a unidade técnica e metodológica da execução;
- assegurar a responsabilidade exclusiva e direta do contratado;
- facilitar a gestão contratual e o controle de qualidade;
- reduzir riscos de descoordenação e atrasos;
- e preservar a integridade do patrimônio histórico e artístico restaurado.

Assim, a decisão se fundamenta em critérios de eficiência administrativa, segurança técnica e preservação patrimonial, plenamente alinhados à relevância e à complexidade do objeto





**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

em questão.

### **XIII - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

A execução da reforma e restauração do Grande Hotel de Campina Grande tem como resultado pretendido a recuperação integral de um dos mais relevantes bens arquitetônicos e culturais do município, assegurando sua preservação histórica, funcionalidade contemporânea e valorização urbana. A intervenção busca restituir ao edifício suas características originais de estilo Art Déco, compatibilizando-as com as exigências de uso público moderno, de forma a integrar o patrimônio ao cotidiano da cidade e promover o desenvolvimento cultural, social e econômico local. Os principais resultados esperados podem ser agrupados em quatro dimensões interdependentes:

#### **1. Resultado Patrimonial e Arquitetônico**

- Restauração fiel das características originais do edifício, incluindo fachadas, esquadrias, ornamentos e demais elementos construtivos representativos da arquitetura Art Déco;
- Recuperação estrutural e funcional das áreas degradadas, garantindo a estabilidade e segurança da edificação;
- Adoção de técnicas e materiais compatíveis com os originais, conforme orientação do IPHAN, assegurando autenticidade e integridade estética;
- Preservação da memória urbana e histórica de Campina Grande, reafirmando o valor simbólico do edifício enquanto marco arquitetônico e cultural da cidade.

#### **2. Resultado Social e Cultural**



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

- Reabertura do Grande Hotel como espaço público multifuncional, destinado a atividades culturais, turísticas e educacionais;
- Ampliação do acesso da população ao patrimônio histórico, estimulando o sentimento de pertencimento e valorização da identidade local;
- Criação de um novo polo de cultura e convivência no Centro Histórico, com potencial de dinamizar o turismo e fortalecer a economia criativa;
- Promoção de inclusão social e acessibilidade universal, garantindo que o edifício possa ser plenamente utilizado por todos os cidadãos.

### 3. Resultado Econômico e Urbano

- Revitalização da área central de Campina Grande, com reflexos positivos sobre o comércio, o turismo e o fluxo de visitantes;
- Atração de investimentos públicos e privados voltados à requalificação do entorno e à valorização do patrimônio histórico;
- Geração de emprego e renda durante a execução da obra, por meio da contratação de mão de obra especializada e fornecedores locais;
- Sustentabilidade da intervenção, com adoção de soluções que reduzam custos de manutenção e ampliem a vida útil do imóvel restaurado.

### 4. Resultado Institucional e Administrativo

- Cumprimento da política pública de preservação do patrimônio histórico e cultural do Município de Campina Grande, em consonância com as diretrizes do IPHAN e da Secretaria de Obras (SECOB);
- Fortalecimento da imagem institucional da Prefeitura Municipal, pela efetiva proteção e revalorização de um símbolo da história e da identidade local;



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

- Modernização da infraestrutura pública, por meio da incorporação de normas atualizadas de segurança, acessibilidade, eficiência energética e tecnologia;
- Melhoria da capacidade administrativa municipal, com a requalificação de um espaço público estratégico para usos institucionais, culturais e educacionais.

**Síntese dos Resultados Esperados**

A restauração do Grande Hotel proporcionará não apenas a preservação de um patrimônio histórico, mas também a reintegração de um marco urbano à vida contemporânea de Campina Grande, promovendo uso público, inclusão social, dinamização econômica e valorização cultural. O resultado final esperado é um edifício restaurado, funcional, seguro, acessível e sustentável, que sirva de referência para futuras intervenções patrimoniais no município e consolide o compromisso do poder público com a memória, a cultura e o desenvolvimento urbano sustentável.

**XIV - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

Antes da formalização de um contrato nos termos da Lei nº 14.133/2021, é imprescindível que a administração pública adote uma série de medidas preliminares voltadas à eficiência e à mitigação de riscos. A primeira dessas etapas consiste na elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP), que deve contemplar a descrição da necessidade, a análise de alternativas, o levantamento de mercado e a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação. Na sequência, é necessário proceder ao planejamento detalhado da contratação, com a definição das especificações técnicas, a incorporação de critérios de sustentabilidade, a estimativa de custos e a escolha do regime de execução mais adequado.



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

O alinhamento do planejamento interno às diretrizes da Lei nº 14.133/2021 é fundamental para assegurar a observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade, eficiência e sustentabilidade. Para mitigar riscos contratuais, é necessário adotar medidas específicas, como a realização de diligência prévia dos fornecedores com o objetivo de prevenir irregularidades, o estabelecimento de cronogramas precisos para evitar inadimplências de prazos, e a implementação de canais eficazes de comunicação para prevenir falhas na troca de informações.

Outras providências relevantes incluem a definição de requisitos objetivos de qualificação técnica e quantitativa da mão de obra, a inclusão de cláusulas contratuais relativas à gestão de resíduos sólidos, bem como a exigência de conformidade com as normas de saúde e segurança do trabalho. Da mesma forma, o planejamento deve estar em consonância com a Política para a Aquisição de Bens, Obras e Serviços em Operações Financiadas pelo FONPLATA, observando os princípios da eficiência, transparência, igualdade, livre concorrência e relação custo-benefício.

Adicionalmente, o planejamento das atividades deve considerar possíveis variações climáticas, prever estudos de impacto ambiental e respectivas medidas mitigadoras, e contemplar ações que reduzam os impactos sobre a dinâmica urbana. Por fim, é imprescindível assegurar a disponibilidade orçamentária antes da formalização contratual. Tais medidas visam garantir uma gestão eficiente dos projetos públicos e a entrega de serviços e obras de qualidade, em conformidade com os preceitos estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

## **XV - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

Em cumprimento à complementação deste Estudo Técnico Preliminar (ETP) e visando atender às diretrizes de integridade do FONPLATA, declara-se expressamente que não existem contratações correlatas ou interdependentes vinculadas ao objeto desta licitação. Esta circunstância justifica-se pela autonomia funcional do escopo contratado, o qual encerra um ciclo completo de execução sem dependência direta de outros contratos simultâneos.

Para assegurar a manutenção dessa autonomia e a transparência do processo, recomenda-se que a subcontratação total ou parcial das obras seja submetida à autorização prévia e expressa do Gerente do Contrato, sendo vedada a alteração das obrigações contratuais originais.

Adicionalmente, deve ser criteriosamente analisada a subcontratação de empresas que tenham participado, individualmente ou como subcontratadas, de propostas apresentadas por outros concorrentes no mesmo certame. Tais medidas visam promover a equidade e a lisura nos processos, garantindo o respeito às normativas do órgão regulamentador.

## **XVI - IMPACTOS AMBIENTAIS**

Dada a complexidade e as especificidades do projeto em questão, é possível identificar três principais modalidades de impactos ambientais:

- **Desmatamento:** A execução de obras voltadas à construção de vias públicas pode demandar a abertura de áreas significativas, necessárias para a realização dos serviços de terraplenagem, pavimentação e drenagem. Nesse contexto, pode haver a



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

necessidade de remoção de árvores e vegetação que eventualmente obstruam ou inviabilizem a execução adequada do projeto.

- Geração de resíduos: Os resíduos gerados durante a execução das obras são definidos como materiais oriundos de construções, reformas, reparos e demolições, bem como daqueles resultantes da preparação e escavação de terrenos. Estes incluem, entre outros: tijolos, blocos cerâmicos, concreto, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras, compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações e fiação elétrica geralmente denominados entulhos, calça ou metralha. De acordo com a Resolução CONAMA nº 307/2002, art. 2º, inciso I, esses resíduos são classificados em quatro categorias:
  - a) Classe A: resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados;
  - b) Classe B: resíduos recicláveis com outras destinações;
  - c) Classe C: resíduos para os quais ainda não existem tecnologias ou aplicações economicamente viáveis para reciclagem ou recuperação;
  - d) Classe D: resíduos perigosos oriundos do processo de construção, como tintas, solventes, óleos, bem como materiais contaminados provenientes de demolições, reformas ou reparos em clínicas radiológicas, instalações industriais, entre outros, incluindo telhas e objetos que contenham amianto ou substâncias nocivas à saúde.
- Acessibilidade: Trata-se de um elemento essencial ao ambiente construído, visando à melhoria da qualidade de vida da população. A acessibilidade deve estar presente nos espaços físicos, nos sistemas de transporte, na comunicação e informação, incluindo tecnologias da informação bem como em serviços e instalações de uso público, tanto em áreas urbanas quanto rurais. Na etapa de planejamento do projeto,



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

---

devem ser observados os critérios de acessibilidade que assegurem o pleno uso da infraestrutura por todos os cidadãos.

Para mitigar tais impactos são apresentadas soluções e recomendações no Projeto base e documentos anexos, sendo possível contemplar soluções construídas ao longo da execução do projeto.

---

#### **XVII – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

---

A viabilidade da presente contratação decorre da necessidade pública comprovada, da compatibilidade técnica e legal da intervenção e da existência de condições operacionais, financeiras e normativas que asseguram a execução adequada do objeto reforma e restauração da edificação histórica pertencente à Prefeitura Municipal de Campina Grande (PMCG), tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

Do ponto de vista técnico, a contratação é plenamente viável, uma vez que o município dispõe de projeto básico e memorial descritivo elaborados pela Secretaria de Obras (SECOB), os quais foram concebidos em conformidade com as diretrizes e exigências do IPHAN para intervenções em bens tombados. O projeto contempla a recomposição estrutural, restauração de fachadas, adequação das instalações prediais, implantação de acessibilidade universal e modernização de sistemas construtivos, respeitando a integridade histórica e arquitetônica do imóvel.

A mão de obra e os serviços especializados necessários à execução encontram oferta suficiente no mercado nacional, conforme identificado no levantamento de mercado realizado. Existem empresas capacitadas e registradas junto ao CREA/CAU com atuação



**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

comprovada em obras de restauro, conservação e requalificação de edificações de valor histórico, o que assegura a viabilidade prática e operacional da execução.

Sob o aspecto legal e institucional, a contratação está amparada pelas normas vigentes da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), bem como pelas orientações técnicas do IPHAN e do CONFEA/CAU, que disciplinam a execução de serviços especializados em bens tombados. Além disso, a intervenção está inserida no contexto de políticas públicas municipais de preservação do patrimônio histórico e valorização do Centro Histórico de Campina Grande, o que reforça seu interesse público e sua adequação às diretrizes do planejamento urbano e cultural do município.

Do ponto de vista econômico-financeiro, a contratação mostra-se viável diante da disponibilidade orçamentária prevista pela PMCG, devidamente registrada na dotação da Secretaria de Obras, com previsão de alocação dos recursos necessários à execução integral do contrato. O custo estimado baseia-se em pesquisa de preços de mercado, banco de dados oficiais de obras públicas e parâmetros de custos do SINAPI/CAIXA, garantindo razoabilidade, economicidade e compatibilidade com os preços praticados em serviços da mesma natureza e complexidade.

A viabilidade social e cultural da contratação também é amplamente justificável, tendo em vista que a restauração do Grande Hotel resultará na reintegração do edifício à vida urbana, estimulando o turismo, o uso público e a valorização do patrimônio histórico local. O projeto prevê que o espaço reformado abrigará um museu dedicado à história de Campina Grande, salas administrativas da PMCG, um coworking municipal e um café, ampliando o acesso da população à cultura, à convivência e aos serviços públicos.





**ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE  
SECRETARIA DE OBRAS  
ASSESSORIA TÉCNICA**

Adicionalmente, a obra promoverá efeitos multiplicadores positivos na economia local, como geração de empregos diretos e indiretos, fortalecimento do setor da construção civil especializada e dinamização do comércio e serviços da região central.

Por fim, a viabilidade ambiental está garantida mediante a observância das normas técnicas de sustentabilidade e gestão de resíduos, com reaproveitamento de materiais, descarte adequado e uso de técnicas de baixo impacto ambiental. O projeto também considera soluções que privilegiam a eficiência energética, iluminação natural e ventilação cruzada, compatibilizando a preservação patrimonial com princípios de responsabilidade ambiental.

Dessa forma, verifica-se que a contratação é plenamente viável sob os aspectos técnico, legal, econômico, social e ambiental, apresentando-se como uma ação estratégica do poder público municipal para a preservação do patrimônio histórico e o fortalecimento do desenvolvimento urbano e cultural sustentável de Campina Grande.

## XVIII - REQUISITOS DE ELEGIBILIDADE E QUALIFICAÇÃO

Os requisitos que contemplam esta seção estão pormenorizados no Projeto Básico.

CAMPINA GRANDE, DATA DA ASSINATURA DIGITAL

**Igor Vinícius Mendes Gonçalves**

Assessor Técnico

**Michel Whilliams da Silva Chaves**

Assessor Técnico





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 6FE0-61AE-BEA1-8CCE

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



IGOR VINICIUS MENDES GONCALVES (CPF 077.XXX.XXX-02) em 06/03/2026 19:33:42 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



MICHEL WHILLIAMS DA SILVA CHAVES (CPF 013.XXX.XXX-36) em 09/03/2026 14:15:20 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://campinagrande.1doc.com.br/verificacao/6FE0-61AE-BEA1-8CCE>