

ÓRGÃO	SECRETARIA DE PROJETOS ESTRATÉGICOS (SEPE)		
SETOR	GOVERNANÇA DE PROCESSOS E QUALIDADE GPQ		
TÍTULO	Estudo Técnico Preliminar ETP		
ARQUIVO	GOVPE-GPQ-PAD-DELEG1B-DOC_EST_TEC	EMISSÃO	data da assinatura

OBJETO

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO DE 03 (TRÊS) DELEGACIAS DA POLÍCIA CIVIL NOS MUNICÍPIOS DE MORENO, PANNELAS E ARAÇOIABA, SITUADAS NO ESTADO DE PERNAMBUCO.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Emanuele Maria Vilaça dos Santos

Arquitetura e Urbanista | CAU/PE 000A516783

Governança de Projetos | SEPE

Marina Domingos Fernandes

Arquiteta e Urbanista | CAU/PE A254051-7

Governança de Projetos | SEPE



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO	4
3. ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO/ENTIDADE	8
4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO	9
5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS	11
6. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS	11
7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO	16
8. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DA LICITAÇÃO	18
9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO	19
10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO	20
11. RISCOS DA CONTRATAÇÃO	22
12. INDICADORES DE DESEMPENHO	24
13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS	25
14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES	26
15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS	27
16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO	28



1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar - **ETP** foi elaborado pela Secretaria de Projetos Estratégicos do Estado de Pernambuco - **SEPE**, no exercício de suas competências institucionais e em conformidade com o disposto no art. 9º, inciso II, do Regimento Interno de Licitações e Contratos - **RILC**, da Companhia Estadual de Habitação e Obras - **CEHAB**.

1.2. Este documento tem por objetivo justificar a necessidade de **contratação de empresa especializada para execução de obras de construção de 03 (três) Delegacias da Polícia Civil nos municípios de Moreno, Panelas e Araçoiaba, situadas no Estado de Pernambuco**. A contratação visa garantir que a futura intervenção atenda aos requisitos técnicos, estruturais e de segurança exigidos para o funcionamento adequado da unidade, assegurando a viabilidade técnica, a durabilidade, a proteção contra intempéries e a continuidade das atividades com conforto e segurança.

1.3. A demanda foi formalmente apresentada pela Secretaria de Defesa Social - **SDS**, por meio do Documento de Formalização de Demanda - **DFD**, com o objetivo de viabilizar a **construção de 03 (três) Delegacias da Polícia Civil nos municípios de Moreno, Panelas e Araçoiaba, situadas no Estado de Pernambuco**, promovendo a melhoria das condições de infraestrutura de segurança pública no interior do Estado. A proposta busca atender aos princípios de segurança estrutural, acessibilidade, qualidade ambiental, e eficiência na prestação do serviço público de segurança no Estado de Pernambuco.

1.4. Partícipes e Responsabilidades

1.4.1. O presente **ETP** insere-se no escopo do Acordo de Cooperação Técnica SEPE nº 005/2024, celebrado entre:

ÓRGÃO DEMANDANTE	ATRIBUIÇÕES
SECRETARIA DE DEFESA SOCIAL – SDS	DEMANDA INSTITUCIONAL E DESCENTRALIZAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DE OBRAS
SECRETARIA DE PROJETOS ESTRATÉGICOS – SEPE	COORDENAÇÃO E ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS TÉCNICOS E PROJETOS DE ENGENHARIA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO – SEDUH	ACOMPANHAMENTO INSTITUCIONAL DAS ATIVIDADES
COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO E OBRAS – CEHAB	INSTAURAÇÃO DOS PROCESSOS LICITATÓRIOS, GESTÃO E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO



2.1. O presente estudo foi baseado no Plano Estadual de Segurança Pública e Defesa Social 2023-2030, que apresenta entre outras informações, a organização da segurança pública no Estado, as Áreas Integradas de Segurança - AIS, a política pública do Juntos Pela Segurança, os eixos e as iniciativas estratégicas a serem efetuadas, tendo como finalidade promover a segurança e diminuir a violência no Estado de Pernambuco.

2.2. A organização da Segurança Pública no Estado tem como ponto focal a Secretaria de Defesa Social. A partir da sua criação (Lei nº 11.629/1999) os órgãos de segurança passaram a atuar de forma conjunta. Posteriormente houve uma compatibilização dos limites territoriais em todo Estado e foi introduzida a metodologia de Áreas integradas de segurança - AIS, dividindo o estado em vinte e seis partes, distribuídas entre a Capital, a Região Metropolitana do Recife, a Zona da Mata, o Agreste e o Sertão. A organização da Segurança Pública no Estado de Pernambuco tem como ponto central a Secretaria de Defesa Social - **SDS**. Desde a sua criação, por meio da Lei nº 11.629/1999, os órgãos de segurança passaram a atuar de forma integrada.

2.3. Posteriormente, houve a compatibilização dos limites territoriais em todo o Estado, com a implantação da metodologia das **Áreas Integradas de Segurança – AIS**, que dividiu Pernambuco em vinte e seis áreas, abrangendo a Capital, a Região Metropolitana do Recife, a Zona da Mata, o Agreste e o Sertão. Essa estrutura fortalece a presença do Estado e assegura maior eficiência no atendimento à população.

2.4. Nesse contexto, a **implantação das Delegacias da Polícia Civil nos municípios de Moreno, Panelas e Araçoiaba**, alinhada à delimitação das **AIS**, representa um reforço estratégico na cobertura territorial, ampliando a capacidade operacional e a qualidade dos serviços de segurança pública prestados em suas áreas de abrangência:

- 2.4.1.** Diretoria Integrada Metropolitana (DIM), com as AIS 1 a 10 (Recife e RMR);
- 2.4.2.** Diretoria Integrada do Interior I (DINTER I), com as AIS 11 a 18 (Zona da Mata e Agreste);
- 2.4.3.** Diretoria do Interior II (DINTER II), com AIS 19 a 26 (Sertão);
- 2.4.4.** Diretoria Integrada Especializada (DIRESP).

2.5. Para a atuação da Delegacia da Polícia Civil no âmbito de cada Área Integrada de Segurança - AIS, existe um representante da Polícia Militar, que pode ser o comandante de um Batalhão da Polícia Militar - BPM ou de uma Companhia Independente - CIPM, conforme a necessidade local; um delegado seccional, responsável pela coordenação das delegacias circunscricionais.



2.6. No âmbito da Delegacia da Polícia Civil, a gestão no nível de Diretoria Integrada é setorizada e conta com a atuação conjunta de um diretor da Polícia Militar, um da Polícia Civil e um do Corpo de Bombeiros. Esses gestores possuem sob sua coordenação recursos humanos, materiais e financeiros, com a finalidade de alcançar os resultados esperados pela sociedade, especialmente no que tange à redução da criminalidade e à eficiência na prestação dos serviços de segurança pública.

2.7. Desta forma, cada Diretoria tem autonomia para comunicar-se com outros órgãos e secretarias para formulação e concretização de ações, mostrando que a administração está atenta às necessidades da população e disposta a investir em soluções que promovam o bem-estar social. Como exemplo, cita-se a necessidade de modernizar a infraestrutura de segurança, utilizando tecnologias atuais e práticas de gestão que garantam uma operação policial mais eficiente e integrada, além da melhoria e aprimoramento das instalações físicas, que demandam a elaboração e execução de serviços de arquitetura e engenharia que, mesmo não estando diretamente ligados à sua atividade fim, são necessários para colocar em prática as iniciativas do plano de segurança pública do estado.

2.8. O plano de segurança prevê os seguintes eixos estratégicos:

- 2.8.1.** Prevenção à violência;
- 2.8.2.** Cidades Seguras e Articulação com os Municípios;
- 2.8.3.** Polícia e Defesa social;
- 2.8.4.** Articulação com o sistema de Justiça;
- 2.8.5.** Administração dos Sistemas Prisional e Socioeducativo;
- 2.8.6.** Ressocialização.

2.9. Em cada eixo estratégico estão previstas iniciativas alinhadas às Ações Estratégicas e às metas do Plano Nacional de Segurança Pública - PNSP – AE9 Meta 13 e Objetivos I, II e III. Além disso, estão alinhadas ao Plano Plurianual (PPA) 2024- 2027, meta 4223, que garante o orçamento para que cada iniciativa seja executada e remete à política pública do Plano Juntos Pela Segurança, nos seguintes termos:

“Apresenta uma abordagem integral para a segurança pública, congregando, além dos órgãos típicos do sistema de segurança e justiça criminal (polícias), também as secretarias responsáveis pelas políticas de prevenção à violência e ressocialização. Este arranjo institucional está coerente com o entendimento de que a violência é um fenômeno multicausal e é um dos pontos fortes do plano por somar esforços e expertises distintas na missão compartilhada de redução dos indicadores de violência do Estado”.



2.10. O cronograma prevê iniciativas específicas, cada uma delas relacionadas a uma força de segurança, a serem desenvolvidas até o ano de 2027. Por conseguinte, cada uma dessas iniciativas pode desdobrar-se em demandas específicas, considerando que estas poderão ser concretizadas ao mesmo tempo ou parceladamente, a depender das demandas formalizadas pelas diretorias integradas.

2.11. No que se refere às iniciativas para construção de equipamentos de segurança em todo o estado, a serem distribuídos entre as diretorias integradas, se faz necessária a elaboração de programas de necessidade específicos aplicados aos usos pretendidos e projetos de arquitetura e engenharia, a construção das edificações e a realização de contratações para aquisição de equipamentos, veículos, mobiliários e recursos humanos.Figura 1

2.12. Para as iniciativas que preveem a reforma e adequação de edificações existentes, em função dos usos pretendidos, se faz necessário identificar as ações para o pleno atendimento das novas necessidades. Estas ações podem variar de acordo com o programa a ser definido, o atendimento às normas para edificações e às diretrizes de sustentabilidade.

TEMA: Melhoria do Atendimento ao Cidadão e aos Grupos Vulneráveis

INICIATIVA	RESPONSÁVEL	FORMA DE ATUAÇÃO	CRONOGRAMA EXECUÇÃO								ALINHAMENTO PNSP	ALINHAMENTO PPA 24-27
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
Construir 14 unidades dos bombeiros em todo o estado	SDS	EXECUÇÃO DIRETA	X	X	X	X	X				AE9	4223
Construir nova sede do DEPATRI (Departamento de Repressão aos Crimes Patrimoniais)	SDS	EXECUÇÃO DIRETA	X	X	X	X	X				AE9	4223
Construir 12 Complexos da Polícia Civil	SDS	EXECUÇÃO DIRETA	X	X	X	X	X				AE9	4223
Construir 15 novas sedes de Delegacias e Reformar 26	SDS	EXECUÇÃO DIRETA	X	X	X	X	X				AE9	4223
Reformar sede do quartel do comando geral no Recife	SDS	EXECUÇÃO DIRETA	X	X	X	X	X				AE9	4223
Construir nova sede do batalhão de polícia de radiopatrulha no Recife	SDS	EXECUÇÃO DIRETA	X	X	X	X	X				AE9	4223

Figura 01 - Parte I

Fonte:chrome-www.sds.pe.gov.br/images/Plano_Estadual_de_Seguranca_Publica_e_Defesa_Social_2023_2030.pdf



Criar 02 novos batalhões em Bezerros e Goiana	SDS	EXECUÇÃO DIRETA	X	X	X	X	X					AE9	4223
Construir 06 novas sedes para batalhões da Polícia Militar existentes	SDS	EXECUÇÃO DIRETA	X	X	X	X	X					AE9	4223
Criar batalhão da Polícia Militar de apoio ao turista no Recife e instituir companhia em Porto do Galinhas	SDS	EXECUÇÃO DIRETA	X	X	X	X	X					AE9	4223
Transformar o CIPOMA (Companhia Independente do Policiamento do Meio Ambiente) em Batalhão	SDS	EXECUÇÃO DIRETA	X	X	X	X	X					AE9	4223
Incrementar o Programa Educacional de Resistência às Drogas e à Violência (PROERD) nos territórios prioritários e ações similares, envolvendo as forças policiais e bombeiros militar aproximando-os dos grupos vulneráveis e do ambiente escolar	SDS	EXECUÇÃO DIRETA	X	X	X	X	X					AE5	4233

Figura 02 - Parte II

Fonte: chrome-www.sds.pe.gov.br/images/Plano_Estadual_de_Seguranca_Publica_e_Defesa_Social_2023_2030.pdf

2.13. Em atendimento ao Documento de Formalização de Demanda - DFD, estão previstas para serem implantadas delegacias da Polícia Civil nos municípios de Panelas, Moreno e Araçoiaba.

2.13.1. Delegacia – Panelas: No município de Panelas está instalada a Delegacia de Polícia da 93ª Circunscrição – Panelas/PE, localizada na Praça Coronel João Rufino, nº 10, Centro, Panelas/PE. Esta unidade cumpre a função de atender à população local, atuando em integração com a 3ª Companhia Independente de Polícia Militar (CIPM), a qual está sob a responsabilidade territorial do 4º BPM – Batalhão Barreto de Menezes, sediado no município de Caruaru.

2.13.2. Delegacia - Moreno: No município de Moreno está instalada a Delegacia de Polícia Civil, responsável pela circunscrição policial da região, localizada na Rua Monte Castelo, nº 95, bairro Xingu, em Moreno/PE. A unidade atua de forma integrada com a 3ª Companhia Independente de Polícia Militar (CIPM), cuja responsabilidade territorial é do 20º BPM – Batalhão Coronel PM Olinto de Melo Viana, sediado em São Lourenço da Mata. Considerando a necessidade de readequação gerencial, ampliação da eficiência investigativa e do atendimento à comunidade, o Plano Estadual de Segurança prevê a reestruturação e o fortalecimento da Delegacia de Moreno, com melhorias físicas, tecnológicas e de efetivo, visando aprimorar a segurança pública local.



2.13.3. Delegacia - Araçoiaba: No município de Araçoiaba está instalada a Delegacia de Polícia Civil, responsável pela circunscrição policial da região e pelo atendimento à população local, atuando de forma integrada com a 2ª Companhia Independente de Polícia Militar (CIPM), cuja responsabilidade territorial pertence ao 20º BPM – Batalhão Coronel PM Olinto de Melo Viana, sediado no município de São Lourenço da Mata. Visando atender à necessidade de readequação gerencial, aprimorar a eficiência no atendimento e fortalecer a presença policial, o Plano Estadual de Segurança prevê a reestruturação e o fortalecimento da Delegacia de Araçoiaba, com melhorias nas instalações, no efetivo e nos recursos operacionais visando garantir maior efetividade na segurança da comunidade local.

2.14. A construção de unidades de delegacias nos municípios citados traz consideráveis benefícios às comunidades, entre os quais podemos destacar:

2.14.1. Reposicionamento Operacional: Implantar a Delegacia da Polícia Civil em local estratégico, visando otimizar a atuação policial e promover maior eficiência no atendimento à população.

2.14.2. Instalações físicas adequadas ao funcionamento da Delegacia: Proporcionar espaços apropriados para as atividades da unidade, incluindo ambientes para atendimento ao público, áreas administrativas, alojamento para o efetivo, salas de reunião, guarda de equipamentos e veículos;

2.14.3. Redução do tempo de resposta a ocorrências: garantir respostas mais rápidas às demandas e chamadas policiais, aumentando a eficácia no atendimento e reforçando a segurança da comunidade;

2.14.4. A Delegacia poderá servir como ponto de apoio para programas comunitários: apoiar iniciativas como prevenção à violência, mediação de conflitos e outras ações sociais que promovam a integração da Polícia Civil com a população local;

2.14.5. Capacitação e formação: oferecer espaço adequado para treinamentos e capacitação contínua do efetivo, assegurando profissionais preparados para lidar com as diversas demandas do serviço policial.

2.15. Além disso, o atual cenário da segurança pública no Estado exige instalações físicas modernas, seguras e compatíveis com os padrões normativos da engenharia civil e as normas técnicas da ABNT, de forma a assegurar a proteção e a integridade dos usuários e a eficiência operacional da Delegacia. A construção de novas unidades permitirá um melhor atendimento e segurança para a população dos municípios atendidos.

3. ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO/ENTIDADE

3.1. A demanda foi identificada a partir da avaliação técnica das condições atuais de funcionamento e infraestrutura, que demonstrou a necessidade de providenciar a



contratação para atender adequadamente às atividades finalísticas e administrativas da unidade.

3.2. Esse alinhamento se reflete nos objetivos da contratação, que buscam elevar a qualidade do atendimento e aprimorar a proteção oferecida aos cidadãos, além de atender às diretrizes voltadas à melhoria dos processos internos de trabalho.

3.3. Dessa forma, a presente contratação contribui para o aprimoramento da gestão pública, promovendo maior eficiência, segurança e qualidade na execução das funções institucionais, em consonância com o planejamento interno do órgão e com os princípios da Administração Pública, como legalidade, eficiência e interesse público.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A execução de obras de construção das delegacias da Polícia Civil deverá ser realizada por empresa especializada no ramo da construção civil, legalmente constituída, com registro e regularidade junto aos conselhos profissionais competentes (CREA e/ou CAU), e com comprovação de experiência técnica em obras de natureza, porte e complexidade semelhantes ao objeto, conforme será detalhado no Termo de Referência.

4.2. A empresa contratada deverá atender às seguintes obrigações técnicas e operacionais:

- 4.2.1. Elaboração do cronograma físico-financeiro detalhado da obra;
- 4.2.2. Instalação e gestão do canteiro de obras, obedecendo às normas de segurança e saúde do trabalho;
- 4.2.3. Execução de todos os serviços de engenharia, compreendendo fundações, infraestrutura, superestrutura, instalações prediais, revestimentos, acabamentos e sistemas complementares;
- 4.2.4. Testagem e comissionamento dos sistemas implantados, incluindo rede elétrica, hidrossanitária, climatização e automação, quando for o caso;
- 4.2.5. Entrega da edificação totalmente operacional, de acordo com os parâmetros técnicos e funcionais previstos.

4.3. Legislação e Normas Técnicas aplicáveis:

- 4.3.1. Regimento Interno de Licitações e Contratos - RILC – da CEHAB;
- 4.3.2. A contratação será regida prioritariamente pela Lei nº 13.303/2016, com aplicação subsidiária da Lei nº 14.133/2021, e deverá observar, no mínimo, os seguintes instrumentos normativos:
- 4.3.3. Código de Obras Municipal: Atender às especificações e regulamentos do município onde a obra será realizada;



- 4.3.4. Normas da ABNT: Seguir as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas para execução de todos os serviços;
- 4.3.5. Lei nº 5.194/1966: Regulamenta o exercício das profissões de Engenharia e correlatos;
- 4.3.6. Lei nº 12.378/2010: Regulamenta o exercício da Arquitetura e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU);
- 4.3.7. Lei nº 6.496/1977: Institui a Anotação de Responsabilidade Técnica e regula a assistência profissional;
- 4.3.8. Resolução CONAMA nº 307/2002: Diretrizes para a gestão dos resíduos da construção civil;
- 4.3.9. Decreto nº 19.644/1997: Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico para o Estado de Pernambuco.

4.4. Requisitos Operacionais:

- 4.4.1. Atender às recomendações/orientações/determinações das concessionárias de energia elétrica, água e gás a fim de obter as viabilidades para execução das obras.

4.5. Além disso, será de responsabilidade da contratada:

- 4.5.1. A obtenção de todas as licenças, autorizações e alvarás municipais necessários à execução da obra;
- 4.5.2. A emissão e registro das Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT) por profissionais legalmente habilitados;
- 4.5.3. A adoção de boas práticas ambientais e de sustentabilidade, tanto na fase construtiva quanto nos materiais e soluções projetuais utilizadas.

4.6. Diretrizes Sustentáveis:

- 4.6.1. A contratada deverá priorizar algumas das soluções construtivas e tecnológicas que promovam a sustentabilidade, com destaque para:
 - 4.6.1.1. Implantação de sistemas de energia solar fotovoltaica;
 - 4.6.1.2. Captação e reuso de águas pluviais;
 - 4.6.1.3. Pisos drenantes e telhas termoacústicas;
 - 4.6.1.4. Instalações hidrossanitárias com controle de vazão e economia de água;
 - 4.6.1.5. Aproveitamento de iluminação e ventilação natural;
 - 4.6.1.6. Uso de materiais recicláveis ou reciclados, sempre que tecnicamente viável.
- 4.6.2. Deverá também ser adotada uma logística eficiente de entrega e armazenamento de materiais, além de treinamento da equipe para minimizar desperdícios e assegurar o cumprimento das normas ambientais. A empresa será integralmente responsável pela gestão, separação, transporte e destinação final adequada dos resíduos sólidos e líquidos gerados, observando os requisitos legais e ambientais aplicáveis.



5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

5.1. No âmbito do Programa de Expansão e Requalificação da Infraestrutura da Polícia Civil, foram estabelecidas duas tipologias-padrão para a implantação de delegacias: **Tipo 1A** e **Tipo 1B**. Ambas foram concebidas de forma padronizada, visando otimizar recursos, garantir uniformidade construtiva e facilitar a manutenção.

5.1.1. Delegacia Tipo 1A: modelo destinado a áreas com maior demanda operacional e necessidade de estrutura ampliada, contemplando ambientes adicionais e maior área construída;

5.1.2. Delegacia Tipo 1B: modelo indicado para localidades com demanda intermediária, mantendo todos os setores essenciais para o funcionamento de uma unidade policial, mas com dimensionamento otimizado.

5.2. O presente Estudo Técnico Preliminar refere-se exclusivamente à construção de **03 (três) Delegacias Tipo 1B**, a serem implantadas nos municípios de **Moreno, Panelas e Araçoiaba**, no Estado de Pernambuco.

5.3. O programa de necessidades é composto por ambientes agrupados em quatro setores:

SETOR	AMBIENTE
SETOR 1	Recepção/ Atendimento/ Brinquedoteca/ Banheiro PCD
SETOR 2	Copa/ Sala Lilás/ Delegado/ Investigação/ Administrativo/ Cartório/ Armas e Drogas/ Wc Delegado/ Sala Técnica
SETOR 3	Alojamentos com Banheiros Masculino e Feminino/ Reconhecimento
SETOR 4	Circulação de Presos/ Celas Masculinas e Femininas

5.4. Cada unidade do tipo 1B é recomendada para implantação em terreno mínimo de **20 m x 35 m**, de forma a contemplar os setores descritos, totalizando aproximadamente **229,70 m²** de área construída por unidade.

5.5. Assim, considerando as **03 unidades** previstas, a área total estimada a ser executada é de **689,10 m²**, com quantitativos definidos a partir do memorial descritivo e das áreas previstas para cada ambiente.

5.6. Para estimar os quantitativos a serem contratados, foi utilizado o memorial descritivo e as áreas estimadas com base nos programas de necessidades que são



divididas em setores. A Delegacia possui um programa com ambientes específicos, conforme detalhado a seguir.

5.7. Programa de Necessidades das Delegacias:

DESCRIÇÃO	AMBIENTES
SETOR 1	Recepção/ Atendimento/ Brinquedoteca/ Banheiro PCD
SETOR 2	Copa/ Sala Lilás/ Delegado/ Investigação/ Administrativo/ Cartório/ Armas e Drogas/ Wc Delegado/ Sala Técnico
SETOR 3	Alojamentos com Banheiros Masculino e Feminino/ Reconhecimento
SETOR 4	Circulação de Presos/ Celas Masculinas e Femininas

5.8. De acordo o programa de necessidades acima será realizada **construção 03 (três) delegacias da polícia civil nos municípios de Moreno, Panelas e Araçoiaba** situadas no estado de pernambuco, do tipo 1B, é recomendado para o projeto da Delegacia 1B a implantação em terreno mínimo de 20mx35m, para contemplar as seguintes áreas acima com uma área total de aproximadamente 229,70 m².

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

6.1. Com o objetivo de atender à demanda para criação de novas unidades de Delegacia da Polícia Civil, buscou-se identificar a alternativa que ofereça a melhor solução técnica e econômica. As soluções descritas a seguir consideram a avaliação de prédios existentes, a possibilidade de reformas para ampliar a capacidade de atendimento, ou a construção de novas unidades adequadas às necessidades operacionais.

6.2. Solução 1: Locação de Imóveis Privados

- 6.2.1. A locação de imóveis por entes públicos é uma prática regulamentada pelo artigo 28 da Lei nº 13.303/2016, sendo justificada para atender às necessidades de instalação, localização e prestação de serviços públicos.
- 6.2.2. Para a implantação das Delegacias, o imóvel deve ter uma área de construção aproximada de 229,70 m², com a flexibilidade necessária para adequações que garantam espaço e localização estratégicos para o atendimento à população.
- 6.2.3. Como vantagens desta solução, tem-se o que segue:



- 6.2.3.1. Agilidade na Ocupação: a locação permite uma instalação rápida, facilitando a operação imediata;
- 6.2.3.2. Variedade de Imóveis: há uma ampla gama de imóveis disponíveis no mercado, proporcionando opções diversificadas;
- 6.2.3.3. Localização Estratégica: escolha do imóvel pode ser otimizada para melhor atender às necessidades da população, aumentando a eficiência dos serviços;
- 6.2.3.4. Menor Investimento Inicial: a locação evita altos custos iniciais relacionados à construção, permitindo uma alocação mais eficiente de recursos.

6.2.4. Por outro lado, as desvantagens dessa abordagem incluem:

- 6.2.4.1. Dependência do Proprietário: o ente público pode depender do proprietário para realizar adequações necessárias, o que pode atrasar processos;
- 6.2.4.2. Insegurança Contratual: a continuidade do contrato pode estar sujeita a riscos, gerando incertezas para o planejamento a longo prazo;
- 6.2.4.3. Limitações dos Imóveis: os imóveis disponíveis podem não atender plenamente a todas as necessidades específicas decorrentes das atividades a serem desenvolvidas nas delegacias e poderá ser necessário elaborar projetos de reforma com ou sem acréscimo de área. Além disso, algumas unidades das delegacias funcionam atualmente em imóveis precários.
- 6.2.4.4. Avaliação de Preços: realizar uma avaliação prévia para assegurar que o preço do aluguel seja compatível com o valor de mercado.

6.3. Solução 2: Locação de imóveis privados através de contratos no Modelo Built To Suit:

6.3.1. Esse molde de solução de mercado diz respeito a um tipo de locação no qual um imóvel é construído já prevendo as necessidades do futuro locatário (Administração Pública) no modelo Built To Suit. A construção deverá considerar a estrutura que se almeja para o fim que se pretende atingir, ou seja, a construção de delegacias que o ente público necessita para atender à população de forma satisfatória e eficiente. Leva-se em consideração as informações das demandas do contratante para encontrar a melhor forma de executar no projeto, atendendo às necessidades dos municípios e realizando a política pública de segurança e defesa social.

6.3.2. Como vantagens desta solução, tem-se o que segue:

- 6.3.2.1. Longo prazo: Os contratos Built To Suit, geralmente, têm prazos longos, proporcionando estabilidade para a administração pública;
- 6.3.2.2. Desburocratização na construção de toda infraestrutura: tendo em vista que à iniciativa privada caberia entregar nos moldes solicitados pela Administração Pública, não necessitando seguir todo rito burocrático inerente às contratações públicas;



6.3.2.3. Rápida resposta para as demandas relativas à política pública de segurança no sentido de atingir os indicadores elencados pela Política Nacional de Segurança de forma mais célere;

6.3.2.4. Pode ser menos dispendioso: O custo de locação de um imóvel previamente reformado e adaptado pode ser mais econômico a longo prazo quando comparado ao custo total da construção de uma seção, desde os serviços preliminares até o acabamento final.

6.3.3. Por outro lado, as desvantagens dessa abordagem incluem:

6.3.3.1. Custo inicial elevado: os custos de construção podem ser mais altos devido à personalização e às especificações exigidas de acordo com o programa de necessidades;

6.3.3.2. Dificuldade de adaptação: após a construção, pode ser difícil e caro adaptar o espaço para novas necessidades ou mudanças nas demandas das delegacias;

6.3.3.3. Dependência do locador: a relação de longo prazo cria uma dependência significativa entre o locador e o locatário, onde qualquer problema financeiro ou mudança de estratégia pode impactar no locatário. Bem como na qualidade da construção e no cumprimento dos prazos de entrega, que dependem exclusivamente do locador, gerando riscos se o mesmo não for suficientemente capacitado;

6.3.3.4. Imprevisibilidade econômica: mudanças econômicas como inflação, crises financeiras ou alterações na legislação tributária e trabalhista, podem impactar no contrato, por ser de longo prazo, o contrato pode prever todas as variáveis econômicas futuras, o que pode alterar a viabilidade econômica para ambas as partes.

6.4. Solução 3: Parceria Público-Privada (PPP):

6.4.1. A Parceria Público Privada (PPP) é um contrato de colaboração entre o setor público e o privado para gerir obras e serviços de interesse público. A empresa assume investimento, financiamento e operação do serviço. As PPP's podem ser formalizadas em duas modalidades: patrocinada ou administrativa. A principal diferença entre as duas é que a PPP patrocinada é composta por uma parcela do Estado e por tarifas cobradas dos usuários, enquanto a administrativa é composta apenas pela contraprestação do parceiro público. A prestação de serviço não pode ser inferior a 5 anos e não superior a 35 anos, incluindo eventuais prorrogações;

6.4.2. Nesta solução, a parceria público-privada, aplicada à demanda de implantação de unidades das Delegacias, deverá considerar por exemplo a construção das edificações, a manutenção e prevenção, administração da alimentação, por exemplo;

6.4.3. Como vantagens desta solução, tem-se o que segue:

6.4.3.1. Estado menos sobrecarregado: as Parcerias Público-Privadas, ao permitirem que os governos deleguem serviços à iniciativa privada,



reduzem ao essencial a área de atuação do Estado, fazendo com que ele não se sobrecarregue com temas considerados de menor impacto;

- 6.4.3.2.** Acesso a inovações tecnológicas: Empresas privadas poderão ter acesso a soluções mais inovadoras para atender demandas;
- 6.4.3.3.** Integração de soluções e flexibilização da execução: Uma vez que todos os serviços inerentes ao processo ficam por conta da empresa parceira, isso facilita a integração de soluções e flexibiliza a execução do objeto, especialmente no caso de ajustes inesperados serem necessários;
- 6.4.3.4.** Execução mais rápida: uma vez que o governo somente efetua o pagamento ao prestador de determinado serviço quando este for concluído, a tendência é que o processo de execução seja mais veloz, o que beneficia a população como um todo;
- 6.4.3.5.** Melhor qualidade: o governo pode executar atividades que não teriam recursos técnicos e financeiros para fazer se não houvesse o acordo com uma empresa.

6.4.4. Em relação às desvantagens, tem-se que:

- 6.4.4.1.** Prazo da fase de planejamento: a fase de planejamento de uma PPP demanda um prazo maior quando comparada ao planejamento de uma contratação tradicional, pois necessita da realização de análises da viabilidade a médio e longo prazo;
- 6.4.4.2.** Valores: o valor do contrato não pode ser inferior a 10 milhões de reais. Não há teto máximo, o que pode gerar alto custo de longo prazo;
- 6.4.4.3.** Necessidade de acompanhamento rigoroso: quando o governo não participa ativamente do planejamento ou da execução de determinada obra ou serviço, perde-se controle sobre o produto final, o que pode resultar em perda de qualidade;
- 6.4.4.4.** Não podem ter como objeto único o fornecimento de mão-de-obra, o fornecimento e instalação de equipamentos ou a execução de obra pública.

6.5. Solução 4: Contratação de empresa para construção do equipamento público:

6.5.1. Como vantagens desta solução, tem-se o que segue:

- 6.5.1.1.** Prazo da fase de planejamento: a fase de planejamento de uma PPP demanda um prazo maior quando comparada ao planejamento de uma licitação tradicional, pois necessita da realização de análises da viabilidade a médio e longo prazo;
- 6.5.1.2.** Qualificação técnica comprovada: Empresas especializadas que possuem experiência prévia e equipe capacitada para atender aos padrões construtivos e normativos exigidos para edificações de uso institucional, garantindo qualidade e segurança na execução das obras.
- 6.5.1.3.** Cumprimento de prazos e metas: A contratação de empresa com expertise no segmento aumenta a previsibilidade no cronograma, reduz riscos de atrasos e assegura a entrega simultânea das três delegacias nos municípios de Moreno, Panelas e Araçoiaba.



- 6.5.1.4.** Otimização de recursos públicos: Empresas especializadas aplicam métodos construtivos adequados e gestão eficiente de materiais e mão de obra, evitando desperdícios e garantindo o uso racional dos recursos orçamentários.
- 6.5.1.5.** Atendimento às exigências legais e normativas: A execução por empresa especializada assegura conformidade com as normas técnicas da ABNT, legislação vigente, exigências de segurança e acessibilidade, preservando a integridade jurídica e funcional do equipamento público.

6.5.2. Em relação às desvantagens dessa abordagem, tem-se que:

- 6.5.2.1.** Possibilidade de aditivos contratuais: Mesmo com projeto básico bem elaborado, podem surgir necessidades de ajustes técnicos ou quantitativos, implicando alterações contratuais e potenciais impactos no orçamento e cronograma.
- 6.5.2.2.** Cumprimento de prazos e metas: A contratação de empresa com expertise no segmento aumenta a previsibilidade no cronograma, reduz riscos de atrasos e assegura a entrega simultânea das três delegacias nos municípios de Moreno, Panelas e Araçoiaba.
- 6.5.2.3.** Necessidade de fiscalização: Para assegurar a conformidade com o projeto, padrões de qualidade e prazos, é imprescindível manter acompanhamento e fiscalização técnica constante pela Administração Pública.

6.6. Comparativo das soluções adotadas:

SOLUÇÃO	VANTAGENS PRINCIPAIS	DESVANTAGENS PRINCIPAIS	ADEQUAÇÃO À DEMANDA
1. Locação de Imóveis Privados	Agilidade na ocupação; ampla oferta no mercado; possibilidade de localização estratégica; menor investimento inicial	Dependência do proprietário; insegurança contratual; limitações físicas; possível necessidade de reformas; risco de imóveis precários	Parcial — imóveis podem não atender integralmente aos requisitos técnicos e funcionais
2. Locação no Modelo Built To Suit	Contratos de longo prazo; imóvel projetado para a função; execução pela iniciativa privada; resposta rápida à demanda	Custo inicial elevado; dificuldade de adaptação futura; dependência do locador; riscos econômicos de longo prazo	Parcial — apesar da personalização, o custo e a dependência contratual podem comprometer a viabilidade



<p>3. Parceria Público-Privada (PPP)</p>	<p>Reduz sobrecarga do Estado; acesso a inovações; integração de soluções; execução mais rápida; potencial para melhor qualidade</p>	<p>Planejamento mais demorado; valor mínimo elevado (R\$ 10 milhões); necessidade de forte fiscalização; não aplicável exclusivamente para obra</p>	<p>Limitada — não se justifica para demanda de porte e escopo relativamente restritos como delegacias individuais</p>
<p>4. Construção de Novas Unidades</p>	<p>Qualificação técnica; cumprimento de prazos; otimização de recursos; atendimento a normas técnicas; maior controle sobre obra</p>	<p>Necessidade de fiscalização constante; possibilidade de aditivos</p>	<p>Alta — garante adequação técnica, autonomia do Estado e atendimento integral ao programa de necessidades</p>

6.6.1. Após a avaliação técnica, econômica e jurídica das soluções possíveis, conclui-se que a **construção de novas unidades por meio de contratação de empresa especializada** é a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública.

6.6.2. Essa solução assegura:

- 6.6.2.1.** Pleno atendimento ao programa de necessidades das Delegacias Tipo 1B;
- 6.6.2.2.** Autonomia e controle do Estado sobre o patrimônio e as adaptações futuras;
- 6.6.2.3.** Maior durabilidade e segurança estrutural, adequadas às exigências de edificações de uso institucional;
- 6.6.2.4.** Melhor relação custo-benefício a longo prazo, evitando despesas contínuas com locações ou dependência contratual de terceiros.

6.6.3. Além disso, a construção direta garante maior previsibilidade orçamentária e a possibilidade de padronização de layouts, materiais e sistemas construtivos, otimizando manutenção e operação.

6.7. Definida a construção de novas unidades como a solução mais adequada, passa-se à análise do regime de execução contratual a ser adotado, conforme previsto no art. 43, da Lei nº 13.303/2016. Essa avaliação busca identificar o modelo que melhor se compatibilize com o escopo e a complexidade da obra, garantindo equilíbrio entre qualidade, prazo e custo, bem como a mitigação de riscos contratuais.

6.8. Análise dos Regimes de Execução Contratual – Lei nº 13.303/2016:

6.8.1. Considerando que a solução mais adequada para atender à demanda é a construção de novas Delegacias da Polícia Civil, passa-se à definição do regime de execução contratual mais compatível com o escopo, a complexidade e as especificações técnicas do objeto;

6.8.2. A **Lei nº 13.303/2016**, em seu **art. 43**, prevê diferentes regimes de execução que podem ser adotados pelas empresas estatais, devendo a escolha ser pautada



pela viabilidade técnica, mitigação de riscos, economicidade e conformidade com os projetos disponíveis.

6.8.3. Com base nessas diretrizes, avaliou-se a adequação dos principais regimes previstos, conforme síntese abaixo:

REGIME	DESCRIÇÃO	COMPATIBILIDADE COM O OBJETO
Empreitada Por Preço Global (EPG)	Contratação por escopo fechado, com valor fixo para a totalidade dos serviços	Inadequado. Elevado risco de aditivos contratuais, diante de possíveis imprevistos em adequações da estrutura existente
Empreitada Por Preço Unitário (EPU)	Contratação com base em quantidades estimadas e preços unitários	Adequado. Permite maior flexibilidade e controle por medição, além de absorver melhor as variações de campo.
Tarefa	Pagamento por unidade de trabalho executada	Inadequado. Incompatível com a complexidade e integração da obra, aplicável a serviços pontuais e repetitivos.
Empreitada Integral	Empresa é responsável por todas as etapas, inclusive projetos e licenciamento	Inadequado. Já há projeto básico detalhado fornecido; contratação integral não se aplica.
Empreitada Semi-Integrada	Contratada detalha os projetos executivos a partir de projeto básico fornecido, e executa a obra	Inadequado. O projeto disponibilizado pelos órgãos vinculados às respectivas entidades, embora classificado como 'projeto básico', apresenta nível de detalhamento compatível com as etapas executivas, sendo considerado tecnicamente completo. Eventuais ajustes de projeto e/ou a elaboração de documentos 'as built' poderão ser realizados, conforme previsto na planilha orçamentária.

Tabela 01: Análise dos Regimes de Execução

6.8.4. Diante da necessidade de controle técnico, flexibilidade para ajustes e compatibilidade com o nível de detalhamento dos projetos disponíveis, o regime **Empreitada por Preço Unitário (EPU)** é o mais indicado para esta contratação.

6.8.5. Essa modalidade permite:

6.8.5.1. Gestão transparente das medições e pagamentos;

6.8.5.2. Mitigação de riscos contratuais, absorvendo variações não previstas no orçamento inicial;

6.8.5.3. Manutenção da qualidade e conformidade com o projeto básico e normas técnicas aplicáveis;

6.8.5.4. Melhor controle orçamentário, evitando sobrepreços decorrentes de incertezas no escopo;

6.8.6. Assim, a contratação sob o regime de **Empreitada por Preço Unitário** atende de forma plena aos princípios de **economicidade, eficiência, legalidade e transparência**, previstos na **Lei nº 13.303/2016** e no **Regimento Interno de Licitações e Contratos – RILC/CEHAB**.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

7.1. Após análise das possíveis soluções apresentadas no levantamento de mercado, considerando suas vantagens e desvantagens, concluiu-se que a solução mais adequada ao atendimento das demandas é a contratação de empresa para



construção das Delegacias da Polícia Civil nos municípios de Moreno, Panelas e Araçoiaba que fazem parte do Estado de Pernambuco, no regime da contratação: **Empreitada por Preço Unitário (EPU)**. Essa solução atenderá a urgência da demanda popular proporcionando a construção do equipamento público e a oferta de serviços de segurança pública para os municípios, e principalmente a infraestrutura operacional necessária para o funcionamento das Delegacias.

7.2. A escolha por **empreitada por preço unitário- EPU** também é coerente com a estratégia de gestão por resultados e de execução orçamentária por etapas, conforme os princípios da administração pública previstos no artigo 31 da Lei nº 13.303/2016. A modalidade favorece:

- 7.2.1.** Medições mensais baseadas em serviços efetivamente executados;
- 7.2.2.** Acompanhamento técnico e financeiro contínuo por parte da CEHAB/PE;
- 7.2.3.** Adaptação a variações operacionais, especialmente em intervenções sobre edificações preexistentes;
- 7.2.4.** Licitação;
- 7.2.5.** Mitigação de riscos de aditivos indevidos, ao possibilitar ajustes mediante variação de quantitativos dentro da margem contratual.

7.3. As novas edificações possibilitam que os espaços sejam concebidos de forma alinhada às necessidades específicas do ente público, assegurando maior funcionalidade, eficiência operacional e adequação ao uso previsto. Essa característica representa um fator relevante para o pleno atendimento da demanda formalizada. A elaboração dos projetos pela equipe técnica da SEPE mostra-se tecnicamente viável, considerando sua comprovada expertise nas diversas áreas da arquitetura e da engenharia, o que garante a elaboração de projetos e orçamentos compatíveis com os programas de necessidades estabelecidos para a construção das Delegacias da Polícia Civil.

7.4. No tocante ao regime de contratação, a análise das modalidades previstas na Lei nº 13.303/2016 apontou que o **regime por preço unitário** é o mais adequado para este caso, considerando a natureza dos serviços e a possibilidade de medição por quantitativos efetivamente executados. Essa escolha também contribui para dar maior celeridade à resposta à demanda populacional, viabilizando a construção do equipamento público e, conseqüentemente, a ampliação da oferta de serviços de saúde no município e em sua área de abrangência regional

7.5. O orçamento referencial deverá ser elaborado com os serviços disponíveis no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), quando não disponíveis, deverão ser utilizados materiais e serviços com preços de mercado comprovados mediante mapa de preços e cotações. O orçamento deverá prever o risco, a probabilidade de sua ocorrência e o impacto que ele pode causar.

7.6. A contratação terá como resultado a construção de delegacias da Polícia Civil, visando atender à demanda de fortalecimento das ações de combate ao crime,



alinhada à melhoria da infraestrutura tecnológica e investigativa previstas no Plano de Segurança Pública.

7.7. Em razão disso, opta-se pela contratação por empreitada por preço unitário, com fundamento no art. 43, inciso I, da Lei nº 13.303/2016, que dispõe:

Art. 43. Os contratos destinados à execução de obras e serviços de engenharia admitirão os seguintes regimes: I - empreitada por preço unitário, nos casos em que os objetos, por sua natureza, possuam imprecisão inerente de quantitativos em seus itens orçamentários.

7.8. O regime da empreitada por preço unitário se justifica tecnicamente porque:

- 7.8.1. Permite a mensuração clara e objetiva dos diversos serviços previstos, como instalações elétricas, fundações, alvenaria, revestimentos, instalações laboratoriais, e equipamentos específicos por unidade (m², m³, unidade, metro linear etc.);
- 7.8.2. Garante maior flexibilidade na execução, uma vez que as quantidades poderão variar conforme as necessidades técnicas reais encontrados durante a obra;
- 7.8.3. Proporciona transparência e controle eficaz de custos, permitindo que o pagamento seja feito com base na medição real dos serviços executados;
- 7.8.4. Evita aditamentos excessivos decorrentes de variações previamente imprevisíveis, respeitando os princípios da eficiência, economicidade e legalidade.

7.9. Portanto, a adoção da empreitada por preço unitário é a alternativa mais adequada para assegurar a efetividade na execução das obras em questão, com controle técnico-financeiro eficiente e aderência às exigências legais e operacionais do projeto.

8. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DA LICITAÇÃO

8.1. Considerando a natureza do objeto – **construção de 03 (três) delegacias da Polícia Civil nos municípios de Moreno, Panelas e Araçoiaba situadas no Estado de Pernambuco** – e as exigências técnicas envolvidas na execução da obra, a Administração opta por realizar a contratação por meio de licitação pelo regime da Lei nº 13.303/2016.

8.2. A licitação deverá seguir as seguintes diretrizes:

- 8.2.1. Possibilitar ampla participação de empresas do setor de engenharia com experiência comprovada em obras de média e alta complexidade;
- 8.2.2. Assegurar a seleção da proposta mais vantajosa, por meio de critérios previamente definidos no edital;



8.2.3. Permitir o exame criterioso da habilitação técnica e jurídica dos licitantes, essencial para garantir a adequada execução de obras públicas com impacto direto na política estadual de segurança.

8.3. A forma de julgamento será "**menor preço**", critério que se mostra compatível com:

- 8.3.1.** A natureza comum e padronizável dos serviços a serem executados;
- 8.3.2.** A existência de projeto básico completo, planilhas orçamentárias e memorial descritivo que permitem comparação objetiva entre as propostas;
- 8.3.3.** O regime de execução por empreitada por preço unitário, que exige acompanhamento detalhado e medições por item executado, favorecendo o controle técnico e financeiro

8.4. A adoção do critério de **menor preço** segue as diretrizes do artigo 54 da Lei nº 13.303/2016 e será acompanhada de regras de habilitação técnica rigorosas, conforme estabelecido no Termo de Referência e no edital da futura licitação.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. Após a análise técnica da natureza do objeto, das condições da edificação existente e dos requisitos operacionais para a **contratação de empresa especializada para execução de obras de construção de 03 (três) delegacias da Polícia Civil nos municípios de Moreno, Panelas e Araçoiaba situadas no Estado de Pernambuco, não se recomenda o parcelamento da contratação**, com base nos seguintes fundamentos:

9.1.1. Execução integrada de sistemas complementares:

- 9.1.1.1.** A necessidade de compatibilização entre os diversos sistemas (elétrico, hidráulico, climatização, gases medicinais, lógica e dados, segurança e combate a incêndio, entre outros) **exige integração plena entre as disciplinas**, de modo a garantir funcionalidade e segurança na operação do futuro equipamento.
- 9.1.1.2.** Terreno e entorno.
- 9.1.1.3.** Por se tratar de construção, há necessidade de **execução coordenada e contínua**, de forma a evitar retrabalhos, conflitos de interface e falhas de compatibilização entre empresas distintas.

9.1.2. Gestão contratual centralizada:

9.1.3. Cumprimento do cronograma e controle de qualidade:

9.1.3.1. A adoção de **contratação única** favorece:

9.1.3.2. A clareza na definição de responsabilidades;



- 9.1.3.3. A rastreabilidade técnica dos serviços executados;
- 9.1.3.4. A mitigação de riscos contratuais decorrentes de sobreposição ou lacunas de escopo;
- 9.1.3.5. A eficiência na fiscalização, medição e recebimento da obra.

9.1.4. Cumprimento do cronograma e controle de qualidade:

- 9.1.4.1. A contratação de uma única empresa especializada proporciona **melhor controle sobre os prazos e padrões de qualidade** exigidos, garantindo maior alinhamento entre projeto, execução e gestão pública.

9.1.5. Previsão legal e respaldo jurisprudencial:

- 9.1.5.1. A não adoção do parcelamento está fundamentada no art. 32, inciso III da Lei nº 13.303/2016, que admite a contratação única quando tecnicamente justificada. Além disso, alinha-se às orientações do Tribunal de Contas da União (TCU), que admite a centralização quando esta não restringe a competitividade e contribui para a economicidade e eficiência da contratação (Acórdãos TCU nº 775/2020 e 2622/2015).

9.1.6. Impacto positivo na competitividade:

- 9.1.6.1. A concentração do objeto em um único contrato não prejudicará a competição no certame, uma vez que o mercado dispõe de empresas aptas e com experiência comprovada em obras de similar escopo e complexidade. Ademais, o Termo de Referência e o Edital estabelecerão critérios de habilitação técnica proporcionais, assegurando ampla participação.

9.2. Diante do exposto, a contratação sem parcelamento revela-se mais vantajosa técnica, operacional e economicamente, além de estar juridicamente amparada pela legislação vigente e pelas melhores práticas de governança pública.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O valor estimado para contratação dos serviços descritos foi elaborado considerando a área estimada dos equipamentos e o valor do m² de construção de contratações semelhantes realizadas em outros estados.

10.2. Valores de contratações semelhantes:



10.2.1. Os dados coletados foram o objeto da licitação, período de realização da licitação, a área a ser construída, o valor e a data do orçamento. O valor do orçamento foi atualizado de acordo com o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) com data base para julho de 2025, com o valor corrigido e considerando a área de construção, obteve-se o valor por m², conforme tabela:

REFERÊNCIA	VALOR DA LICITAÇÃO (R\$)	DATA DO ORÇAMENTO	VALOR ATUALIZADO INCC JUL/2025	ÁREA DE CONST. (m ²)	VALOR POR m ² (R\$/m ²)
Edital de Concorrência nº. 90244/2024 Objeto: Contratação de empresa especializada para execução de obra e serviços de engenharia para a construção da Delegacia Cidadã Padrão IA, situada à Travessa Centenário do Rotary nº 63, esquina com Rua Belo Horizonte, bairro Jardim América, no município de Assis Chateaubriand, Paraná. ¹	R\$ 3.306.132,84	Julho/2025	-	376,73 m ²	R\$ 8.775,86/m ²
Edital de Concorrência nº 133/2025 Objeto: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA CONSTRUÇÃO DA DELEGACIA DE POLÍCIA CIVIL DO MUNICÍPIO DE PAINEL, LOCALIZADO NA AV. PADRE ANTÔNIO TRIVELLIN, CENTRO, PAINEL-SC, conforme especificações constantes dos Anexos I a XIV. ²	R\$ 1.382.921,59	Julho/2025	-	271,29 m ²	R\$ 5.097,57/m ²
Edital Concorrência nº 110/2023 Objeto: Contratação de empresa especializada para a reforma e ampliação do 16º Grupamento de Bombeiro Militar (16º GBM) – GAMA/DF ³	R\$ 5.826.266,55	Nov/2023	6.504.747,89	1.200 m ²	R\$ 5.420,62/m ²
VALOR MÉDIO POR m²					R\$ 6.431,35

¹ Edital disponibilizado no sítio: <https://pncp.gov.br/app/editais/76416908000142/2024/113>

² Edital disponibilizado no sítio: <https://pncp.gov.br/app/editais/82951344000140/2025/129>



³ Edital disponibilizado no sítio:

https://suplan.pb.gov.br/editais/edital-conc-110-2023-site.pdf/view?fbclid=PAAabfU-SZJhXtHfFtvpMP52NX_zE6LUrXxXg-ilx-dTPecS9-P--ukPWdsuo

10.3. Estimativa dos valores a contratar:

10.3.1. O valor estimado para a contratação dos equipamentos foi estabelecido considerando o valor médio do m² de construção aplicado à área total de construção para a construção das duas delegacias.

REFERÊNCIA	VALOR MÉDIO POR m ² (R\$/m ²)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m ²)	VALOR ESTIMADO DA OBRA(R\$)
DELEGACIA (1B)	R\$ 6.431,35	229,70 m ²	R\$ 1.477.281,09

11. RISCOS DA CONTRATAÇÃO

11.1. Para a obra de Construção das Delegacias situadas nos municípios de Moreno, Araçoiaba e Panelas no Estado de Pernambuco, foram identificados os riscos que podem afetar a contratação, a execução e a entrega do empreendimento. Esses riscos foram analisados quanto à sua probabilidade, impacto e medidas de mitigação, resultando da matriz de riscos, a seguir:

11.2. Dessa forma, a construção dessas delegacias busca estabelecer um novo padrão de qualidade nos serviços de segurança pública, fortalecendo a infraestrutura investigativa e proporcionando melhores condições de trabalho para os servidores, com reflexo direto na melhoria do atendimento ao cidadão.

RISCO IDENTIFICADO	DESCRIÇÃO	RESPONSÁVEL	PROBABILIDADE	IMPACTO	PLANO DE MITIGAÇÃO / RESPOSTA
Financeiro/orçamentário	Falta de mão de obra qualificada	Contratada	Média	Alto	Implementação de um plano de contingência detalhado, incluindo alocação de recursos adicionais e revisão do cronograma.
Operacional	Condições climáticas	Contratada	Média	Alto	Desenvolvimento de um plano de gerenciamento de riscos para



					identificar e prevenir possíveis causas de interrupção na obra.
Operacional	Problemas com fornecedores	Contratada	Alta	Alto	Diversificação dos fornecedores e manutenção de estoques de segurança.
Estratégico	Falha no planejamento inicial	Contratante	Média	Alto	Implementação de um processo formal de controle de mudanças para gerenciar revisões do projeto
Estratégico	Problemas nas documentações legais	Contratada	Baixo	Alto	Contratação de consultoria jurídica especializada para revisar e orientar a elaboração de contratos.
Integridade	Problemas de segurança no canteiro de obra	Contratada	Médio	Alto	Implementação de programas de treinamento em segurança no trabalho e fornecimento de equipamentos de proteção individual.

11.3. A construção das novas delegacias busca não apenas mitigar riscos operacionais e contratuais, mas também fortalecer a infraestrutura de segurança pública no Estado de Pernambuco.

11.4. Assim, a implantação dessas unidades estabelece um **novo padrão de qualidade** para os serviços de segurança pública, com impacto direto na eficiência investigativa, na redução de índices de criminalidade e na melhoria do atendimento ao cidadão.



12. INDICADORES DE DESEMPENHO

12.1. Com o objetivo de garantir o acompanhamento e a mensuração dos resultados desta contratação, foram definidos os seguintes indicadores de desempenho, a serem monitorados durante e após a execução da obra:

- 12.1.1.** Indicadores de execução (durante a obra):
- 12.1.2.** Prazo: Percentual de etapas concluídas no cronograma físico-financeiro (meta: $\geq 95\%$ concluídas dentro do prazo);
- 12.1.3.** Custo: Variação do custo acumulado em relação ao orçamento de referência (meta: $\leq 5\%$ de desvio, exceto ajustes legais);
- 12.1.4.** Qualidade: Percentual de serviços aceitos sem retrabalho ou correção (meta: $\geq 90\%$);
- 12.1.5.** Conformidade técnica: Número de não conformidades técnicas registradas pela fiscalização (meta: ≤ 3 não conformidades relevantes);
- 12.1.6.** Segurança e sustentabilidade: Percentual de resíduos de construção destinados corretamente, conforme PGRCC (meta: $\geq 95\%$).

12.2. Indicadores pós-obra (funcionamento da unidade):

- 12.2.1.** Capacidade de armazenamento: Aumento da capacidade de estocagem de materiais (meta: $\geq 30\%$ em relação à situação anterior);
- 12.2.2.** Tempo de atendimento ao público: Redução do tempo médio atendimento (meta: ≤ 15 minutos por usuário);
- 12.2.3.** Satisfação dos usuários: Pesquisa de opinião com índice mínimo de aprovação de 80% ;
- 12.2.4.** Eficiência energética: Redução no consumo de energia e melhoria da climatização por soluções sustentáveis (meta: $\geq 10\%$ de economia).

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

13.1. A Administração Pública adotará as seguintes providências preliminares, em consonância com os arts. 5º a 13 do Regimento Interno de Licitações e Contratos da CEHAB (RILC/CEHAB) e com as boas práticas reconhecidas pelo Tribunal de Contas da União (Acórdãos TCU nº 2.622/2013 e nº 1.214/2022 – Plenário):

- 13.1.1.** Elaboração e consolidação do orçamento referencial - De acordo com os critérios do art. 12 do RILC/CEHAB, será utilizada a mediana dos custos unitários extraídos das tabelas oficiais SINAPI e/ou SICRO, devidamente atualizadas. O orçamento será documentado com a identificação das fontes, metodologia de cálculo e memórias de composição de custos, em observância ao § 5º do art. 12 do RILC.
- 13.1.2.** Obtenção prévia das licenças urbanísticas, ambientais e de infraestrutura - Incluindo alvará de construção, aprovação de projetos junto aos órgãos competentes, laudos técnicos e demais autorizações necessárias para viabilizar o objeto.



- 13.1.3.** Definição da equipe técnica responsável pela gestão e fiscalização do contrato - A equipe será designada formalmente, com atribuições claras para acompanhamento técnico e controle da execução contratual, em conformidade com os arts.159 e seguintes do RILC.
- 13.1.4.** Estruturação dos planos de trabalho e gestão da contratação - Com a elaboração de cronogramas físico-financeiros, definição de indicadores de execução, criação de matriz de riscos (art. 9º, inciso VIII) e outras medidas da fase preparatória exigidas pela Lei nº 13.303/2016 e pelo RILC/CEHAB.
- 13.1.5.** Adoção de medidas de transparência, integridade e controle social - Publicação dos principais documentos do processo licitatório em canais oficiais, em consonância com a Lei de Acesso à Informação (Lei nº 12.527/2011) e com os princípios do art. 2º do RILC/CEHAB.
- 13.1.6.** Definição dos procedimentos para alterações técnicas e fiscalização - Observando os requisitos estabelecidos nos arts. 133 a 139 do RILC.
- 13.1.7.** Monitoramento sistemático da conformidade do objeto executado - Garantindo que a obra siga o projeto aprovado, com foco na efetividade da entrega pública e mitigação de riscos técnicos, jurídicos e financeiros.
- 13.2.** Providências complementares para a viabilização da contratação e execução:
- 13.2.1.** Finalização e consolidação dos Projeto Básico de engenharia (arquitetura e complementares), conforme art. 9º, inciso V, do RILC;
- 13.2.2.** Validação técnica e orçamentária das planilhas, memoriais e especificações pela área técnica da CEHAB, nos termos do art. 12, §§ 5º e 6º;
- 13.2.3.** Elaboração do Termo de Referência (TR) com base neste Estudo Técnico Preliminar, em conformidade com o art. 9º, inciso IV, do RILC;
- 13.2.4.** Abertura do processo licitatório em conformidade com os ritos previstos na Lei nº 13.303/2016 e nos arts. 16 a 36 do RILC/CEHAB;
- 13.2.5.** Designação formal dos gestores e fiscais do contrato, observando-se as disposições contidas nos arts. 159 a 169 do RILC;
- 13.2.6.** Obtenção das licenças e autorizações junto aos órgãos competentes (ambientais, urbanísticas, sanitárias, Corpo de Bombeiros e demais entidades);
- 13.2.7.** Monitoramento contínuo por parte da SEPE e CEHAB do cumprimento dos prazos e metas do cronograma físico-financeiro.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

- 14.1.** Para o pleno atendimento à demanda de implantação das novas delegacias da Polícia Civil nos municípios de Moreno, Panelas e Araçoiaba, será necessária a execução integrada de ações em fases complementares, contemplando não apenas a obra física, mas também as etapas subsequentes voltadas à plena operacionalização das unidades.
- 14.2.** A estratégia de implementação prevê duas fases distintas:



14.2.1. Fase 1 – Obras de engenharia:

14.2.2. Contratação de empresa especializada para execução de obras de construção das delegacias, contemplando toda a infraestrutura física necessária, incluindo instalações prediais, sistemas de climatização, prevenção e combate a incêndio, acessibilidade, sistemas de segurança e monitoramento, adequações elétricas e hidrossanitárias, bem como acabamentos compatíveis com o uso policial e investigativo.

14.2.3. Fase 2 – Equipagem:

14.2.4. Após a conclusão das obras, será necessário realizar a aquisição e instalação de equipamentos, mobiliários técnicos, sistemas informatizados de gestão policial, bem como contratação de serviços de suporte e adequação dos recursos humanos, garantindo o funcionamento pleno das delegacias. Essas contratações serão objeto de Estudos Técnicos Preliminares específicos, elaborados de acordo com a disponibilidade orçamentária e os regimes de contratação aplicáveis.

14.3. Planejamento Integrado:

14.3.1. As contratações correlatas e interdependentes deverão ser planejadas e geridas de forma articulada com os órgãos responsáveis pela segurança pública estadual, de forma a garantir que os cronogramas físicos e operacionais estejam alinhados. A Secretaria de Projetos Estratégicos (SEPE), em conjunto com a Secretaria de Defesa Social (SDS/PE) e demais órgãos de apoio técnico, será responsável por supervisionar e compatibilizar essas etapas, assegurando que:

14.3.1.1. A transição entre a conclusão da obra e a instalação dos equipamentos ocorra de forma eficiente;

14.3.1.2. Não haja atrasos na efetiva operacionalização das unidades policiais;

14.3.1.3. O investimento público seja maximizado, com entregas alinhadas ao planejamento estratégico e às necessidades da população.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

15.1. A execução da obra das **Construções das Delegacias nos municípios de Moreno, Panelas e Araçoiaba, do Estado de Pernambuco** poderá gerar impactos ambientais de caráter temporário e local, passíveis de controle e mitigação. Entre os principais, destacam-se:

15.1.1. Geração de Resíduos Sólidos da Construção Civil (RCC), provenientes de demolições, cortes e sobras de materiais;

15.1.2. Emissão de poeira, material particulado e ruídos, especialmente durante serviços de demolição, terraplenagem e transporte;



- 15.1.3.** Risco de poluição do solo e de corpos d'água por resíduos de obra, efluentes ou substâncias perigosas;
- 15.1.4.** Supressão pontual de vegetação urbana e alterações temporárias na paisagem do entorno imediato;
- 15.1.5.** Transtornos no tráfego local, devido à circulação de veículos pesados e movimentação de insumos.

15.2. Como medidas de mitigação, para minimizar os impactos, serão adotadas as seguintes ações:

- 15.2.1.** Implantação de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), conforme Resolução CONAMA nº 307/2002;
- 15.2.2.** Controle de poeira mediante aspersão de água e uso de tapumes para contenção de partículas;
- 15.2.3.** Destinação ambientalmente adequada dos resíduos, priorizando redução, reaproveitamento e reciclagem, em conformidade com a Lei Federal nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos);
- 15.2.4.** Planejamento logístico, evitando transporte de materiais em horários de pico, minimizando o impacto no tráfego;
- 15.2.5.** Preservação das áreas verdes existentes, além de plantio compensatório caso haja supressão de vegetação;
- 15.2.6.** Cumprimento integral da legislação ambiental e urbanística municipal, com obtenção prévia das licenças necessárias.

15.3. Licenciamento e Estudos ambientais:

- 15.3.1.** Dependendo das características do terreno e da zona urbana de implantação, poderá ser exigido:
 - 15.3.1.1.** Licenciamento ambiental simplificado, nos termos da legislação municipal e estadual;
 - 15.3.1.2.** Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para avaliar efeitos sobre o entorno;
 - 15.3.1.3.** Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), se solicitado por órgãos competentes.
- 15.3.2.** Todas essas etapas seguem a Lei nº 6.938/81 (Política Nacional do Meio Ambiente), a Resolução CONAMA nº 001/86 e o Decreto Federal nº 99.274/90, que regulamenta o licenciamento ambiental.

15.4. Recomendações de Sustentabilidade:

- 15.4.1.** Para reduzir impactos, recomenda-se a adoção de soluções construtivas sustentáveis, tais como:
 - 15.4.1.1.** Uso de materiais regionais e de baixo impacto ambiental;
 - 15.4.1.2.** Implantação de sistemas de aproveitamento de águas pluviais e energia fotovoltaica;
 - 15.4.1.3.** Técnicas de controle e reaproveitamento de entulho, reduzindo envio a aterros;



- 15.4.1.4. Planejamento de áreas de permeabilidade mínima nos projetos de urbanização e paisagismo.

16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

16.1. Diante da análise técnica, normativa, institucional e orçamentária apresentada neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade, necessidade e vantagem da contratação de empresa especializada para execução de obras de construção de três delegacias tipo 1B da Polícia Civil no Estado de Pernambuco, a serem implantadas nos municípios de Moreno, Panelas e Araçoiaba.

16.2. A proposta atende às diretrizes estratégicas do Plano Estadual de Segurança Pública e se insere nas metas de fortalecimento da infraestrutura física e tecnológica das unidades policiais, visando aprimorar as condições de investigação, atendimento ao cidadão e combate à criminalidade. As novas unidades garantirão:

- 16.2.1.** Ambientes adequados para registro de ocorrências, condução de investigações e custódia de materiais e provas;
- 16.2.2.** Estrutura física adaptada para acessibilidade, segurança e eficiência operacional;
- 16.2.3.** Integração funcional entre setores, permitindo fluxo de trabalho ágil e seguro;
- 16.2.4.** Melhoria da cobertura policial em regiões estratégicas, ampliando a sensação de segurança da população.

16.3. A análise de alternativas indicou que a contratação de empresa única, sob o regime: **Empreitada por Preço Unitário (EPU)**, é a solução mais adequada, garantindo controle técnico, eficiência, segurança jurídica e flexibilidade na execução. A forma de julgamento será pelo critério **menor preço**, conforme previsto na Lei nº 13.303/2016, permitindo a escolha da proposta mais vantajosa para a Administração.

16.4. O projeto básico elaborado encontra-se tecnicamente maduro, e o mercado dispõe de empresas aptas à execução, o que assegura ampla competitividade. O valor estimado da obra foi embasado em contratações semelhantes atualizadas pelo INCC, resultando em uma estimativa realista e fundamentada.

16.5. Por todo o exposto, recomenda-se o prosseguimento do processo administrativo, com a elaboração do Termo de Referência e deflagração da licitação conforme as exigências legais. A contratação está em consonância com os princípios da eficiência, economicidade, legalidade, publicidade e planejamento, além de observar as normas técnicas aplicáveis e os entendimentos do Tribunal de Contas da União.



RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Emanuele Maria Vilaça dos Santos

Arquitetura e Urbanista | CAU/PE 000A516783

Governança de Projetos | SEPE

Marina Domingos Fernandes

Arquiteta e Urbanista | CAU/PE A254051-7

Governança de Projetos | SEPE

