

ÓRGÃO	SECRETARIA DE PROJETOS ESTRATÉGICOS		
SETOR	GOVERNANÇA DE PROCESSOS E QUALIDADE GPQ		
TÍTULO	Estudo Técnico Preliminar ETP		
ARQUIVO	GOVPE-GPQ-REC-HULYPER-DOC_EST_TEC	EMISSÃO	DATA DA ASSINATURA

OBJETO

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE REFORMA E AMPLIAÇÃO DO BLOCO DE SERVIÇO DA EMERGÊNCIA PSIQUIÁTRICA (SEP) DO HOSPITAL ULYSSES PERNAMBUCANO, NO MUNICÍPIO DO RECIFE, ESTADO DE PERNAMBUCO.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Emanuele Maria Vilaça dos Santos

Arquiteta e Urbanista | CAU/PE A51.678-3

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	6
4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO	6
5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS	7
6. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS	8
7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO	11
8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO	12
9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO	13
10. RESULTADOS PRETENDIDOS	13
11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS	14
12. INDICADORES DE DESEMPENHO	15
13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS	16
14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES	16
15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS	18
16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO	19



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 das obras de reforma e ampliação do bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) do hospital Ulysses Pernambucano, no município do Recife, estado de Pernambuco**. A contratação é necessária para assegurar que a intervenção seja realizada de acordo com os requisitos técnicos, estruturais e de segurança exigidos, garantindo a durabilidade da obra, a proteção contra intempéries e a continuidade das atividades hospitalares e acadêmicas com conforto, segurança e funcionalidade adequadas.

1.3. O empreendimento está localizado na Av. Conselheiro Rosa e Silva, nº 2130, bairro da Tamarineira, no município do Recife, estado de Pernambuco, que integra a rede hospitalar do Estado de Pernambuco, sendo referência no atendimento em saúde mental. A proposta de reforma e ampliação do Bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) do Hospital Ulysses Pernambucano tem como objetivo melhorar a infraestrutura existente, ampliar a capacidade de atendimento e modernizar suas instalações, de forma a atender às normativas técnicas e sanitárias vigentes, garantindo maior eficiência, segurança e qualidade na assistência prestada à população.

1.4. O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) está em consonância com as diretrizes da Política Estadual de Saúde Mental de Pernambuco, que visa fortalecer a Rede de Atenção Psicossocial (RAPS) no estado. Embora o Plano Estadual de Saúde de Pernambuco 2024–2027 não apresente metas específicas para a expansão dos serviços de saúde mental, a proposta de reforma e ampliação do Bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) do Hospital Ulysses Pernambucano contribui de forma estratégica para o fortalecimento dessa rede, ampliando a capacidade do estado na oferta de atendimento especializado em saúde mental — incluindo emergências psiquiátricas, unidades de acolhimento e serviços de suporte clínico e acadêmico. Assim, o empreendimento se alinha às políticas estaduais que buscam garantir a continuidade do cuidado e a integração dos serviços de saúde mental no SUS.

1.5. À luz das experiências e análises anteriores, o presente estudo tem como objetivo reavaliar as soluções previamente indicadas, propondo alternativas mais adequadas ao novo entendimento institucional. Busca-se garantir a viabilidade técnica, econômica e sustentável da futura contratação para a **reforma e ampliação**



do Bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) do Hospital Ulysses Pernambucano, de forma compatível com as necessidades existentes do equipamento público. São priorizadas soluções que assegurem maior controle técnico, previsibilidade de custos e celeridade na execução do objeto, em alinhamento aos princípios da eficiência e do interesse público, sendo que o regime de contratação será detalhado no Termo de Referência.

1.6. O presente ETP está inserido no escopo do Acordo de Cooperação Técnica SEPE nº 003/2024, celebrado entre os seguintes partícipes:

PARTÍCIPE	ATRIBUIÇÕES
SECRETARIA ESTADUAL DE SAÚDE-SES	DEMANDA INSTITUCIONAL
SECRETARIA DE PROJETOS ESTRATÉGICOS – SEPE	COORDENAÇÃO E ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS TÉCNICOS E PROJETOS DE ENGENHARIA E ORÇAMENTOS
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. A contratação de empresa especializada para a execução das obras de reforma e ampliação do Bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) do Hospital Ulysses Pernambucano, no município do Recife, Estado de Pernambuco, mostra-se necessária diante das limitações físicas e técnicas da estrutura atual, que já não atende aos requisitos indispensáveis para o adequado funcionamento da unidade. Tais condições comprometem a segurança, a eficiência do atendimento e a continuidade das atividades hospitalares e acadêmicas. Entre os principais problemas identificados destacam-se o desgaste estrutural, os riscos à integridade física e as inadequações funcionais, que impactam diretamente a qualidade dos serviços prestados à população e aos usuários da unidade.

2.2. As obras de reforma e ampliação no hospital Ulysses Pernambucano, objeto deste ETP, visa a oferecer infraestrutura adequada humanizada, criando salas de triagem, salas de acolhimento, assistência social, núcleo interno de articulação (NIR), consultórios médicos, salas de prescrição, reunião clínica, salas de observação, posto de enfermagem, além de áreas de apoio.

2.3. Ademais, o projeto atende às exigências da Vigilância Sanitária, do Corpo de Bombeiros e das normativas da ANVISA, observando os princípios de funcionalidade, biossegurança, acessibilidade e conforto ambiental. A ampliação



permitirá a melhora do fluxo assistencial, a segregação adequada entre áreas críticas e semicríticas, e a otimização da logística, contribuindo para um atendimento mais humanizado, eficaz e resolutivo.

2.4. A contratação visa à execução das obras civis para a construção de um novo bloco de serviços anexo, em terreno com área aproximada de **2.644,20 m²**, no qual será implantada edificação com área construída de **964,20 m²**. O acesso à emergência ocorrerá pela Rua Cônego Barata, em frente ao empreendimento Ferreira Costa.

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. 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 das obras de **reforma e ampliação do bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) do hospital Ulysses Pernambucano** 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 do contrato, 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;
- 4.2.4.** Entrega da edificação totalmente operacional, de acordo com os parâmetros técnicos e funcionais previstos.



4.3. Além disso, será de responsabilidade da contratada:

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

4.4. Legislação e Normas Técnicas aplicáveis:

- 4.4.1. Lei nº 13.303/2016: Estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias;
- 4.4.2. Lei nº 14.133/2021: Lei de Licitações e Contratos Administrativos, aplicável subsidiariamente;
- 4.4.3. Regimento Interno de Licitações e Contratos da Companhia Estadual de Habitação e Obras de Pernambuco – CEHAB;
- 4.4.4. Código de Obras Municipal: Atender às especificações e regulamentos do município onde a obra será realizada;
- 4.4.5. Normas da ABNT: Seguir as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (especialmente a NBR 9050 - acessibilidade) para execução de todos os serviços;
- 4.4.6. Normas regulamentadoras de segurança do trabalho, com destaque à NR-18 (Condições e meio ambiente de trabalho na indústria da construção);
- 4.4.7. Lei nº 5.194/1966: Regulamenta o exercício das profissões de Engenharia e correlatos;
- 4.4.8. Lei nº 12.378/2010: Regulamenta o exercício da Arquitetura e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU);
- 4.4.9. Lei nº 6.496/1977: Institui a Anotação de Responsabilidade Técnica e regula a assistência profissional;
- 4.4.10. Resolução CONAMA nº 307/2002: Diretrizes para a gestão dos resíduos da construção civil;
- 4.4.11. Decreto nº 19.644/1997: Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico para o Estado de Pernambuco;
- 4.4.12. RDC Anvisa nº 50/2002: Planejamento, Programação, Elaboração e Avaliação de Projetos para estabelecimentos assistenciais de Saúde;

4.5. Diretrizes Sustentáveis:

- 4.5.1. Deverá 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.

4.6. Requisitos Operacionais:



- 4.6.1. Cumprimento das orientações técnicas das concessionárias de serviços públicos, especialmente energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário e gás;
- 4.6.2. Atendimento às condições técnicas, legais e ambientais previstas no Termo de Referência e no projeto executivo;
- 4.6.3. Responsabilidade civil, administrativa e técnica por eventuais danos causados durante a execução da obra.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

5.1. A área total estimada para a obra, passível de adaptações de acordo com o projeto final, é de **964,20 m²**, distribuída da seguinte forma:

- 5.1.1. **Térreo:** Arquivo, Assistência Social, BWCs, Consultórios, DML, Expurgo, Farmácia, Posto de enfermagem, Recepção, Repouso, Triagem.
- 5.1.2. **Áreas externas:** Área verde.

5.2. A contratação compreenderá ainda:

- 5.2.1. Execução de fundações e contenções conforme sondagens;
- 5.2.2. Estrutura de concreto armado e metálica;
- 5.2.3. Instalações completas de gases medicinais, climatização, elétrica, hidráulica, telefonia, dados e lógica;
- 5.2.4. Sistema de combate a incêndio com hidrantes, sprinklers e sinalização de emergência;
- 5.2.5. Fornecimento e instalação de esquadrias, revestimentos, louças, metais, corrimãos, guarda-corpos, pisos especiais e demais acabamentos hospitalares;
- 5.2.6. Urbanização do entorno imediato, incluindo calçadas, acessos e paisagismo técnico;
- 5.2.7. Elaboração e entrega de projetos "As built" com atualizações pós-execução.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

6.1. O levantamento de mercado e a análise de alternativas para a presente contratação consideraram a natureza do objeto – **para contratação de empresa especializada para execução das obras de reforma e ampliação do bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) do hospital Ulysses Pernambucano, no município do Recife, estado de Pernambuco.**

6.2. Foram analisadas três soluções operacionais possíveis para a contratação.

6.3. Solução 1: Reformas e adaptações da estrutura existente do Hospital:



6.3.1. As vantagens dessa solução incluem:

- 6.3.1.1.** Menor custo inicial;
- 6.3.1.2.** Menor interferência legal.

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

- 6.3.2.1.** Estrutura atual saturada;
- 6.3.2.2.** Ausência de espaço físico adequado;
- 6.3.2.3.** Incompatibilidade com as exigências da Vigilância Sanitária;
- 6.3.2.4.** Inviabilidade técnica para abrigar os novos setores.

6.4. Solução 2: Construção por meio de múltiplos contratos separados (lotes por disciplina):

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

- 6.4.1.1.** Concorrência especializada;
- 6.4.1.2.** Controle direto sobre fornecedores.

6.4.2. Como desvantagens desta solução, tem-se:

- 6.4.2.1.** Complexidade na gestão contratual;
- 6.4.2.2.** Maior risco de incompatibilidades;
- 6.4.2.3.** Risco de perda de prazos e aumento de custos por descoordenação.

6.5. Solução 3: Contratação de empresa única especializada em obras hospitalares ou de porte/complexidade técnica equivalente (modelo escolhido):

6.5.1. Como desvantagens desta solução, tem-se:

- 6.5.1.1.** Maior controle técnico e logístico;
- 6.5.1.2.** Centralização da responsabilidade por prazos e qualidade;
- 6.5.1.3.** Execução integrada e compatível com os requisitos sanitários e hospitalares;
- 6.5.1.4.** Possibilidade de acompanhamento unificado pela CEHAB e SEPE;

6.5.2. Como desvantagens desta solução, tem-se:

- 6.5.2.1.** Necessidade de empresa de maior porte e qualificação ampla.

6.6. Análise dos Regimes de Execução de acordo com a Lei nº 13.303/2016:

6.6.1. A Lei nº 13.303/2016, em seu **Art. 42**, permite a adoção de regimes de execução compatíveis com a complexidade da contratação. Foram avaliadas as seguintes opções:

REGIME	DESCRIÇÃO	COMPATIBILIDADE COM O OBJETO
EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL (EPG)	Contratação por escopo fechado, com valor fixo para a <u>totalidade dos serviços</u>	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	INADEQUADA: O Projeto Disponibilizado Pelos Órgãos Vinculados Aos Seus Respective Entidades, Embora Esteja Classificado Como "Projeto Básico", Apresenta Um Nível De Detalhamento Compatível Com As Etapas Executivas, Sendo Considerado Tecnicamente Completo. Eventuais Ajustes De Projeto E/Ou Elaboração De Documentos "As Built" Poderão Ser Realizados, Conforme Previsto Na Planilha Orçamentária.

Tabela 02: Análise dos Regimes de Execução

6.6.1.1. Considerando as alternativas avaliadas, a **contratação de empresa única especializada**, por meio de **Empreitada por Preço Unitário**, mostra-se como a solução mais adequada técnica, jurídica e economicamente, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência, responsabilidade técnica e mitigação de riscos contratuais, conforme os preceitos da Lei nº 13.303/2016.

6.6.1.2. A adoção deste modelo assegura a compatibilidade com os projetos disponíveis, permite a gestão transparente por parte da CEHAB/PE e garante maior controle sobre o prazo de execução e a qualidade final da obra.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

7.1. A escolha pela **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:

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

7.2. A estruturação da contratação, portanto, garante segurança técnica, jurídica, e orçamentária, além de permitir o cumprimento dos prazos estabelecidos no cronograma.

7.3. Acompanhamento técnico e financeiro contínuo por parte da CEHAB/PE;

7.4. Etapas previstas para a implantação do projeto:



- 7.4.1. Construção de edifício hospitalar com padrão técnico de média e alta complexidade;
- 7.4.2. Implantação de infraestrutura completa e instalações prediais hospitalares com requisitos de segurança, salubridade, acessibilidade e eficiência operacional;
- 7.4.3. Entrega de edificação compatível com as exigências sanitárias e acadêmicas da unidade;
- 7.4.4. Adequação às normas e diretrizes do Plano Diretor do Recife e da legislação urbanística vigente;
- 7.4.5. Execução conforme cronograma físico-financeiro e etapas construtivas previstas;
- 7.4.6. Supervisão e fiscalização técnica pela CEHAB/PE, com apoio institucional da SES e SEPE.

7.5. O regime de execução para esta contratação será: EMPREITADA POR PREÇO UNITÁRIO (EPU).

7.6. Este regime é vantajoso por permitir que a administração pública detalhe os quantitativos e as especificações de cada item ou etapa da obra, enquanto a contratada será responsável por executar as obras com base nesses preços unitários pré-definidos e a maturidade do projeto fornecido pela Administração. Tal abordagem garante maior controle sobre os custos de cada componente da obra, ao mesmo tempo em que a empresa especializada tem flexibilidade para gerenciar a execução, promovendo assim maior eficiência e qualidade na entrega final da obra.

7.7. A elaboração dos projetos de implantação pela equipe técnica da SEPE é tecnicamente viável, visto que essa equipe possui experiência e conhecimento especializado nas diversas áreas de arquitetura e engenharia. Essa expertise permite a produção de projetos e orçamentos alinhados às características, normativos, fluxos e complexidades intrínsecas a edificações de assistência à Saúde.

7.8. Etapas previstas para a implantação do projeto:

- 7.8.1. Levantamento técnico da estrutura existente;
- 7.8.2. Projetos arquitetônicos e complementares e Memorial descritivo;;
- 7.8.3. Licenciamento e obtenção de autorizações municipais;
- 7.8.4. Planilhas orçamentárias;
- 7.8.5. Cronograma físico-financeiro;
- 7.8.6. Estudos de viabilidade;
- 7.8.7. **Mitigação de riscos de aditivos indevidos**, ao possibilitar ajustes mediante variação de quantitativos dentro da margem contratual.
- 7.8.8. **Obtenção das licenças e alvarás necessários**, junto aos órgãos municipais e estaduais competentes(Alvará de construção ou reforma, ARTs e às quais se apresentarem necessárias).
- 7.8.9. **Lançamento do edital de licitação**, com definição do regime de execução como **empreitada por preço unitário**, nos termos da Lei nº 13.303/2016 e do regimento interno da CEHAB;
- 7.8.10. **Execução da obra civil**, sob fiscalização da CEHAB/PE e acompanhamento técnico da SEPE;



7.8.11. Vistorias técnicas e emissão de Termo de Recebimento Definitivo, após testagens e validações dos sistemas;

7.8.12. Entrega da unidade para uso público, com estrutura adequada às finalidades institucionais do equipamento público.

8. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE LICITAÇÃO

8.1. Considerando a natureza do objeto – **contratação de empresa especializada para execução das obras de reforma e ampliação do bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) do hospital Ulysses Pernambucano, no município de Recife, estado de Pernambuco** - as exigências técnicas envolvidas na execução da obra, a Administração opta por realizar a contratação por meio do Regime da Lei das Estatais.

8.2. A modelagem licitatória deverá:

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 nos equipamentos de educação do estado.

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

8.3.1. A natureza do serviço a ser executado;

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** 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 **contratação de empresa especializada para execução das obras de**



reforma e ampliação do bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) do Hospital Ulysses Pernambucano, no município do Recife, 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 edificações existentes:

9.1.1.3. Por se tratar de intervenção sobre estrutura preexistente, 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:

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

9.1.2.1.1. A clareza na definição de responsabilidades;

9.1.2.1.2. A rastreabilidade técnica dos serviços executados;

9.1.2.1.3. A mitigação de riscos contratuais decorrentes de sobreposição ou lacunas de escopo;

9.1.2.1.4. A eficiência na fiscalização, medição e recebimento da obra.

9.1.3. Cumprimento do cronograma e controle de qualidade:

9.1.3.1. 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.

9.1.4. Previsão legal e respaldo jurisprudencial:

9.1.4.1. A não adoção do parcelamento é **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** (Acórdão TCU nº 2529/2021 - Plenário).

9.1.5. Impacto positivo na competitividade:



9.1.5.1. 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. A estimativa do valor da contratação foi realizada com base em estudos de mercado, análise comparativa de editais de licitação similares e atualização dos valores referenciais com base em índices oficiais de correção monetária.

10.2. Para compor a base comparativa, foram utilizados editais públicos de reforma em diferentes estados da federação, considerando a similaridade de escopo, área construída, finalidade do equipamento público e data da contratação. Os valores foram atualizados conforme o **Índice Nacional de Custo da Construção (INCC)**.

10.2.1. Contratações Semelhantes Utilizadas na Composição do Valor Estimado:

EDITAL	VALOR DA LICITAÇÃO	DATA BASE DO ORÇAM.	VALOR ATUALIZADO INCC AGOSTO/2025	ÁREA DE INTERVENÇÃO	VALOR POR M ²
CONVÊNIO N° 36/2022 Objeto: Contratação de empresa de engenharia para execução dos serviços de reforma e ampliação do hospital municipal de Itupiranga-PA	R\$ 5.250.023,40	Fev/22	R\$ 6.556.811,00	778,24 m ²	R\$ 8.426,71
Edital de concorrência n° 03/2024 processo n° 016/2024 Objeto: Reforma do Hospital Municipal Sagrado Coração de Jesus pelo convênio n° 404/2023, firmado entre a SESA e o Município de Nova Esperança – PR.	R\$ 1.895.241,76	Jan/23	R\$ 2.181.546,61	646,41m ²	R\$ 3.374,08
VALOR MÉDIO POR M²					R\$ 9.205,61



Fontes consultadas:

<https://www.novaesperanca.pr.gov.br/filter/2770>

<https://itupiranga.pa.gov.br/wp-content/uploads/2022/07/PROJETO-BASICO-REFORMA-E-AMPLIACAO-DO-HOSPITAL-MUNICIPAL.pdf>

10.3. A área estimada contempla os espaços da reforma e ampliação conforme o programa de necessidades desenvolvido pela equipe técnica da SEPE, no caso da **contratação de empresa especializada para execução das obras de reforma e ampliação do bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) do hospital Ulysses Pernambucano, no município do Recife, estado de Pernambuco.** O valor é considerado **projeção preliminar**, sujeita a validação orçamentária final com base nas planilhas detalhadas elaboradas a partir do projeto básico.

QUANT. DE REFERÊNCIAS	VALOR MÉDIO POR M ²	ÁREA ESTIMADA	VALOR ESTIMADO DA OBRA
Edificações	R\$ 5.900,395	964,20 m ²	R\$ 5.686.002,90

Tabela 04: Estimativa de valor para a obra de reforma e ampliação do bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) do hospital Ulysses Pernambucano.

10.4. Justificativa final da estimativa:

10.4.1. A média de valores por metro quadrado obtida nos exemplos analisados confirma a **razoabilidade e adequação do valor estimado de R\$ 5.686.002,90**, o qual servirá de base para elaboração do orçamento de referência da licitação, conforme as diretrizes da Lei nº 13.303/2016.

11. RISCOS DA CONTRATAÇÃO

11.1. Para a obra de **reforma e ampliação do bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) do hospital Ulysses Pernambucano, no município do Recife, 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 na matriz de riscos a seguir:

11.1.1. Principais riscos identificados:

- 11.1.1.1. Insuficiência estrutural da edificação existente:** Possibilidade de que parte da estrutura atual não suporte a ampliação, exigindo reforços não previstos.
- 11.1.1.2. Identificação tardia de patologias:** Problemas como infiltrações, fissuras e desgaste de materiais podem ser detectados somente durante a obra, gerando retrabalho e aumento de custos.
- 11.1.1.3. Interferência nas atividades hospitalares:** A obra pode atrapalhar o funcionamento do bloco de SEP, prejudicando atendimento a pacientes e rotina acadêmica.



11.1.1.4. Exposição a agentes nocivos: Poeira, ruído e produtos químicos utilizados na reforma podem afetar profissionais e pacientes se não houver medidas de controle.

11.1.1.5. Atrasos na execução: Condições climáticas, problemas técnicos ou fornecimento de materiais podem comprometer o cronograma.

11.2. Medidas Preventivas e de Controle:

11.2.1. Realizar estudo estrutural detalhado antes do início da obra, incluindo análise de carga e estabilidade e incluir reforços estruturais previstos no projeto executivo com materiais certificados.

11.2.2. Inspeção completa da edificação antes do início da obra, com laudos técnicos e registro fotográfico.

11.2.3. Planejar etapas da obra em horários que minimizem impacto sobre o atendimento, como áreas isoladas temporariamente.

11.2.4. Uso obrigatório de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) para trabalhadores (máscaras, protetores auriculares, luvas, óculos) podendo haver a instalação de barreiras físicas e sistemas de ventilação para contenção de poeira e gases.

11.2.5. Elaboração de cronograma detalhado com margem de contingência para imprevistos.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

12.1. A contratação da obra de **reforma e ampliação do bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) do hospital Ulysses Pernambucano, no município do Recife, Estado de Pernambuco**, visa melhorar o funcionamento, contribuindo para o bom funcionamento do equipamento público. Entre os principais resultados esperados, destacam-se:

12.1.1. A execução da reforma e ampliação do Bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) do Hospital Ulysses Pernambucano visa a **melhoria das condições estruturais e funcionais da edificação**, garantindo maior segurança, conforto e acessibilidade para pacientes, profissionais e usuários.

12.2. A **reforma e ampliação do Bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) do Hospital Ulysses Pernambucano** tem como objetivo principal promover a **melhoria da infraestrutura física da edificação**, garantindo maior proteção, segurança e funcionalidade. A intervenção busca eliminar problemas estruturais existentes que comprometem a integridade dos espaços internos e a eficiência do atendimento hospitalar, assim como das atividades acadêmicas e administrativas realizadas na unidade. Com a reforma e ampliação, espera-se proporcionar **ambientes mais seguros, confortáveis e adequados** para pacientes, profissionais e usuários,



assegurando a continuidade das atividades mesmo em períodos de chuvas intensas ou condições adversas.

- 12.3.** A intervenção contribuirá diretamente para a **conservação do patrimônio público**, reduzindo custos com manutenções corretivas recorrentes. Além disso, a reforma e ampliação do Bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) possibilitará o **reaproveitamento de espaços atualmente subutilizados**, permitindo sua utilização como áreas de apoio para atividades hospitalares, acadêmicas e administrativas, promovendo maior funcionalidade e aproveitamento da infraestrutura existente.
- 12.4.** Outro resultado esperado é o **fortalecimento da sustentabilidade e da eficiência operacional da unidade**. Assim, a reforma e ampliação do Bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) não apenas corrige problemas estruturais existentes, mas também **valoriza a edificação, melhora a qualidade dos serviços prestados** e reforça o compromisso da instituição com uma infraestrutura hospitalar **segura, funcional e de excelência**.

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 (Acórdão TCU nº 2.622/2013 – 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, conforme previsto no art. 5º, inciso II, alínea “b”, do RILC.
- 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. 9º, incisos IV e X, 65 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. 59 a 63 (alterações contratuais) e 64 a 67 (execução e fiscalização) 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. Validação técnica do Projeto Executivo completo (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, conforme art. 5º, inciso IX, e arts. 65 a 67 do RILC;

13.2.6. Articulação com o Hospital e demais órgãos envolvidos, visando liberação de área e alinhamento de interferências na edificação existente;

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. A execução das obras de **reforma e ampliação do Bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) do Hospital Ulysses Pernambucano**, poderá demandar contratações correlatas ou complementares. Entre elas, destaca-se a possibilidade de contratação de serviços especializados para inspeção e verificação estrutural das edificações existentes, garantindo a segurança, integridade e compatibilidade com o projeto de ampliação e modernização da unidade hospitalar.

14.2. Será necessário executar **serviços de adequação elétrica e de iluminação**, especialmente nas áreas onde ocorrerem intervenções que possam comprometer as instalações existentes.

14.3. Adicionalmente, para **assegurar a continuidade das atividades hospitalares, acadêmicas e administrativas** durante a obra, poderão ser adotadas soluções provisórias, como **locação de estruturas temporárias (toldos, tendas ou tapumes)**, bem como a execução de serviços de proteção e isolamento das áreas afetadas. Essas medidas visam **garantir a segurança de**



pacientes, profissionais e usuários, além de **minimizar os impactos operacionais** decorrentes da reforma e ampliação do bloco.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

15.1. A execução da obra de **reforma e ampliação do bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) do hospital Ulysses Pernambucano, no município de Recife, 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.** 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.** 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;
- 15.3.2.** Licenciamento ambiental simplificado, nos termos da legislação municipal e estadual;
- 15.3.3.** Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para avaliar efeitos sobre o entorno;
- 15.3.4.** Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), se solicitado por órgãos competentes.
- 15.3.5.** 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:

15.4.2. Uso de materiais regionais e de baixo impacto ambiental;

15.4.3. Implantação de sistemas de aproveitamento de águas pluviais e energia fotovoltaica;

15.4.4. Técnicas de controle e reaproveitamento de entulho, reduzindo envio a aterros;

15.4.5. 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 a execução das obras de **reforma e ampliação do Bloco de Serviço da Emergência Psiquiátrica (SEP) do Hospital Ulysses Pernambucano**, no município do Recife, Estado de Pernambuco.

16.2. A análise de alternativas indicou que a **contratação de empresa única, sob o regime de Empreitada por Preço Unitário (EPU)**, representa a solução mais adequada para o objeto, assegurando controle técnico, flexibilidade na execução, segurança jurídica e economicidade. O critério de julgamento será o de **menor preço**, conforme previsto na legislação vigente, permitindo a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

16.3. 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**.

16.4. 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 dos tribunais de Contas da União.



RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Emanuele Maria Vilaça dos Santos

Arquiteta e Urbanista | CAU/PE A51.678-3

Governança de Projetos | SEPE

Marina Domingos Fernandes

Arquiteta e Urbanista | CAU/PE A254051-7

Governança de Projetos | SEPE

