

ÓRGÃO	SECRETARIA DE PROJETOS ESTRATÉGICOS		
SETOR	GOVERNANÇA DE PROCESSOS E QUALIDADE GPQ		
TÍTULO	Estudo Técnico Preliminar ETP		
ARQUIVO	GOVPE-GPQ-REC-HBLFACH-DOC_EST_TEC	EMISSÃO	data da assinatura

OBJETO

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM ENGENHARIA PARA REQUALIFICAÇÃO DA FACHADA DO HOSPITAL BARÃO DE LUCENA, NO MUNICÍPIO DO RECIFE, NO ESTADO DE PERNAMBUCO.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Raquel Rêgo Barros Araújo de Vasconcelos
Engenheira Civil CREA nº 1819332470 PE
Consultora Técnica
Governança de Processos e Qualidade | SEPE

COLABORAÇÃO TÉCNICA

Marina Domingos Fernandes
Arquiteta e Urbanista | CAU/PE A254051-7
Governança de Processos e Qualidade | SEPE

Renato Silva de Mendonça
Arquiteto e Urbanista | CAU nº A64.611-3
Governança de Processos e Qualidade | SEPE



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO	4
3. ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO/ENTIDADE	5
4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO	6
5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS	10
6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO	13
7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS	16
8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO	18
9. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA MODELAGEM DA LICITAÇÃO	23
10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO	26
11. RESULTADOS PRETENDIDOS	27
12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS	29
13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES	30
14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS	31
15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO	33



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, inc. II, do **Regimento Interno de Licitações e Contratos (RILC)**, da **Companhia Estadual de Habitação e Obras (CEHAB)**.

1.2. Este documento tem por finalidade apresentar a análise da necessidade, da viabilidade e das condições para a **contratação de empresa especializada em engenharia** destinada à execução da **requalificação da fachada do Hospital Barão de Lucena (HBL)**, equipamento público de saúde localizado no Município do Recife, integrante da rede estadual de atenção especializada.

1.3. A demanda foi formalmente apresentada pela **Secretaria Estadual de Saúde (SES)**, por meio do **Documento de Formalização de Demanda - DFD**, e responde à missão institucional da **SEPE** de desenvolver e gerir projetos estratégicos de governo, inclusive em articulação com entes federados, conforme previsto na Lei Estadual nº 18.139/2023, para o desenvolvimento econômico e social de Pernambuco.

1.4. Este documento apresenta o diagnóstico da situação atual, as demandas identificadas, as alternativas de execução, os requisitos técnicos e operacionais, além dos aspectos jurídicos e econômicos que fundamentam a contratação, em atendimento ao disposto na legislação vigente e às diretrizes da Administração Pública para obras e serviços de engenharia.

1.5. Partícipes e Responsabilidades:

1.5.1. O presente ETP insere-se no escopo do **Acordo de Cooperação Técnica SEPE nº 003/2024**, celebrado entre:

ÓRGÃO DEMANDANTE	ATRIBUIÇÕES
SECRETARIA DE SAÚDE DO ESTADO DE PERNAMBUCO (SES)	DEMANDA INSTITUCIONAL E DESCENTRALIZAÇÃO ORÇAMENTÁRIA PARA EXECUÇÃO DAS 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.

Tabela 01: ACT nº 003/2024 - Partícipes e Responsabilidades

1.6. A elaboração deste documento observa as diretrizes da Administração Pública para obras e serviços de engenharia, bem como as normas técnicas



aplicáveis, garantindo que a contratação seja fundamentada, eficiente e alinhada às necessidades assistenciais do hospital.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

2.1. O Hospital Barão de Lucena é uma unidade de referência estadual em saúde, reconhecida como um dos principais polos assistenciais de Pernambuco, com atuação em média e alta complexidade. Destaca-se pela ampla oferta de especialidades ambulatoriais e atendimento de urgência e emergência, além de exercer papel relevante na formação de profissionais da área da saúde, servindo como campo de prática para cursos técnicos e de graduação e desenvolvendo programas de residência médica e multiprofissional em diversas áreas.

2.2. Integra a rede estadual de saúde de Pernambuco como uma das principais unidades públicas de referência, exercendo papel estratégico na assistência especializada e contribuindo para a formação de profissionais de saúde.

2.3. A unidade atende majoritariamente usuários do Sistema Único de Saúde (SUS), abrangendo a população do Município do Recife, da Região Metropolitana do Recife (RMR) e de outras regiões do Estado, especialmente em procedimentos de média e alta complexidade. O Hospital Barão de Lucena configura-se como referência estadual no atendimento à saúde da mulher e da criança, com destaque para obstetrícia de alto risco, neonatologia, pediatria, cirurgia vascular, ginecologia e mastologia, atuando no atendimento de diversos casos.

2.4. O hospital localiza-se no Município do Recife, capital do Estado de Pernambuco, em área urbana consolidada, com intensa circulação de pacientes, estudantes, profissionais de saúde e demais usuários dos serviços públicos oferecidos pela instituição.

2.5. Apesar de sua relevância assistencial e acadêmica, o HBL apresenta limitações estruturais e funcionais decorrentes do envelhecimento de suas edificações e da inadequação de parte de sua infraestrutura às atuais demandas assistenciais e tecnológicas.

2.6. Destacam-se, entre as principais deficiências, aspectos relacionados ao desgaste natural das edificações e à necessidade de modernização de seus elementos construtivos:

- 2.6.1.** Requalificar o conjunto arquitetônico, promovendo unidade visual e identidade institucional;
- 2.6.2.** Realizar intervenções de requalificação na fachada e elementos externos da edificação hospitalar ;
- 2.6.3.** Contribuir para a melhoria das condições de uso, manutenção e conservação do complexo hospitalar.;



- 2.6.4. Recuperar e substituir revestimentos, pinturas e elementos construtivos deteriorados das fachadas;
- 2.6.5. Melhorar as condições de conforto ambiental, salubridade e eficiência dos sistemas prediais;
- 2.6.6. Promover ambientes externos mais adequados, seguros e compatíveis com o uso do hospital.

2.7. Tais deficiências impactam diretamente a qualidade do atendimento prestado, a segurança de usuários e profissionais, bem como a eficiência operacional do Hospital Barão de Lucena, comprometendo sua capacidade de manter e ampliar sua atuação como unidade de referência na rede estadual de saúde.

2.8. A atuação do Estado, por meio da requalificação das fachadas e elementos externos do Hospital Barão de Lucena, é fundamental para garantir a melhoria das condições físicas, funcionais e operacionais da unidade, contribuindo para a continuidade e qualificação dos serviços públicos de saúde de média e alta complexidade em Pernambuco. As intervenções propostas permitirão o aprimoramento do desempenho das edificações, com impactos positivos na segurança, salubridade, conforto ambiental e eficiência dos sistemas prediais, além de promover a valorização do patrimônio público e melhores condições de acolhimento aos usuários, fortalecendo a atuação do hospital na rede estadual de saúde.

2.9. Ressalta-se que, com a implementação das intervenções propostas, o Hospital Barão de Lucena terá suas condições físicas e funcionais significativamente aprimoradas, fortalecendo sua atuação como unidade de referência na rede estadual de saúde e consolidando seu papel como um dos principais polos assistenciais de média e alta complexidade na Região Metropolitana do Recife.

2.10. Adicionalmente, a requalificação da fachada do Hospital Barão de Lucena contribui para a preservação do patrimônio público, o aumento da segurança dos usuários e a melhoria das condições de trabalho dos profissionais de saúde. Ressalta-se que as intervenções deverão ser realizadas de forma compatível com o funcionamento contínuo da unidade hospitalar, visando minimizar impactos nas atividades assistenciais e garantir a segurança de pacientes, profissionais e usuários durante a execução dos serviços.

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

3.1. A contratação para a **requalificação da fachada do Hospital Barão de Lucena (HBL)** está alinhada às diretrizes estratégicas do Governo do Estado de Pernambuco, da Secretaria Estadual de Saúde (SES) e da Secretaria de Projetos Estratégicos (SEPE), em consonância com as políticas públicas do Sistema Único



de Saúde (SUS) e com os instrumentos de planejamento setorial e orçamentário vigentes.

3.2. A intervenção integra o conjunto de ações estruturantes previstas no **Plano Estadual de Saúde** e no **Plano Diretor de Regionalização (PDR)**, ao contribuir para a qualificação da rede estadual de atenção especializada, assegurando melhores condições de funcionamento, segurança, manutenção e desempenho das edificações hospitalares. A requalificação das fachadas do HBL fortalece a capacidade instalada do equipamento, melhora a ambiência urbana e institucional e reduz riscos associados a patologias construtivas, infiltrações e degradação do envelope arquitetônico.

3.3. No âmbito institucional, a contratação está alinhada às diretrizes da **Secretaria Estadual de Saúde (SES)** para modernização da infraestrutura física dos hospitais estaduais, bem como às atribuições da **SEPE**, responsável pela coordenação técnica dos estudos e projetos estratégicos de engenharia, conforme previsto na Lei Estadual nº 18.139/2023. A iniciativa também se articula com a **Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH)** e com a **CEHAB**, responsável pela condução dos processos licitatórios e pela fiscalização contratual, conforme estabelecido no Acordo de Cooperação Técnica SEPE nº 003/2024.

3.4. Do ponto de vista normativo, a contratação visa assegurar a conformidade do HBL às exigências técnicas, sanitárias e de segurança aplicáveis aos estabelecimentos assistenciais de saúde, incluindo normas da APEVISA, ABNT (NBR 15575, NBR 13755, NBR 7200, entre outras), Normas Regulamentadoras (NR-01, NR-06, NR-18, NR-35) e diretrizes do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco. A requalificação das fachadas contribui diretamente para a estanqueidade, proteção contra infiltrações, desempenho térmico e durabilidade dos sistemas construtivos, reduzindo custos futuros de manutenção corretiva.

3.5. Adicionalmente, a iniciativa está alinhada ao **Plano Plurianual (PPA) 2024–2027**, ao **Plano Anual de Contratações (PAC)** e às metas governamentais de modernização da infraestrutura pública de saúde, integrando o portfólio de investimentos estratégicos destinados à melhoria da qualidade dos serviços prestados à população pernambucana. A intervenção reforça o compromisso do Estado com a preservação do patrimônio público, a eficiência operacional dos equipamentos de saúde e a segurança dos usuários, trabalhadores e visitantes.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A contratação visa à execução dos serviços de **requalificação das fachadas e recuperação das coberturas do Hospital Barão de Lucena (HBL)**, devendo ser realizada por **empresa especializada em engenharia**, legalmente constituída e com comprovação de experiência em obras de porte e complexidade similares, especialmente em **edificações hospitalares em funcionamento**. A contratada



deverá possuir regularidade junto aos conselhos profissionais competentes (CREA/CAU) e atender integralmente às especificações técnicas estabelecidas no Projeto Básico e no Termo de Referência.

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

- 4.2.1. Elaborar e submeter à aprovação o **cronograma físico-financeiro detalhado**;
- 4.2.2. Instalar, operar e manter o **canteiro de obras**, observando integralmente as normas de segurança e saúde do trabalho (NR-18, NR-35, NR-06);
- 4.2.3. Apresentar e executar o **Plano de Execução de Obras em Ambiente Hospitalar em Operação**, contemplando:
 - 4.2.3.1. Isolamento físico das áreas em intervenção;
 - 4.2.3.2. Barreiras de poeira e contenção de partículas;
 - 4.2.3.3. Controle de ruídos e vibrações;
 - 4.2.3.4. Procedimentos de limpeza contínua;
 - 4.2.3.5. Prevenção de Riscos Biológicos e de contaminação cruzada;
 - 4.2.3.6. Rotinas compatíveis com o funcionamento assistencial.
- 4.2.4. Execução de todos os serviços de engenharia previstos em projeto e orçamento, incluindo:
 - 4.2.4.1. Demolição e remoção de revestimentos deteriorados;
 - 4.2.4.2. Recomposição de argamassas e tratamento de patologias;
 - 4.2.4.3. Execução de novos revestimentos cerâmicos e pastilhas;
 - 4.2.4.4. Aplicação de pintura externa com sistema acrílico emborrachado;
 - 4.2.4.5. Instalação de painéis em ACM (liso e perfurado);
 - 4.2.4.6. Instalação de brises e elementos metálicos;
 - 4.2.4.7. Substituição e adequação de esquadrias;
 - 4.2.4.8. Requalificação de coberturas com telhas termoacústicas;
 - 4.2.4.9. Execução de calhas, rufos, cumeeiras e eletrocalhas;
 - 4.2.4.10. Organização e fixação de instalações aparentes;
 - 4.2.4.11. Implantação de elementos de identidade visual institucional.
- 4.2.5. Todos os serviços deverão observar as normas técnicas aplicáveis (NBR 13755, NBR 7200, NBR 15575, NBR 7199, entre outras);
- 4.2.6. Garantir que as intervenções **não comprometam o funcionamento do hospital**, mantendo fluxos de pacientes, profissionais e visitantes;
- 4.2.7. Planejar acessos, rotas de transporte de materiais e áreas de carga/descarga, minimizando interferências;
- 4.2.8. Implementação de **planos de contingência** para eventuais interferências nos sistemas essenciais do hospital, como fornecimento de energia elétrica, água, esgotamento sanitário, gases medicinais e climatização;
- 4.2.9. Testagem e comissionamento dos sistemas implantados, incluindo rede elétrica, drenagem, climatização e automação, quando for o caso;
- 4.2.10. Entrega da edificação totalmente operacional, de acordo com os parâmetros técnicos e funcionais previstos.



4.3. Adoção de Soluções Sustentáveis:

- 4.3.1.** Deverão ser priorizado a adoção de soluções sustentáveis para execução dos serviços, com destaque para a possibilidade de captação e aproveitamento de águas pluviais, controle de vazão em instalações hidrossanitárias, reciclagem de materiais e redução da geração de resíduos, uso de pisos drenantes, telhas termoacústicas, além de elementos que aproveitam a ventilação e iluminação natural, entre outros;
- 4.3.2.** Será necessário estabelecer uma logística eficiente para entrega de materiais pelos fornecedores e coleta de insumos não almoxarifados, no caso de obras, sem prejuízo às atividades assistenciais do hospital. Também é necessário o treinamento da equipe para garantir boas práticas de execução e evitar o desperdício de materiais. A empresa contratada será responsável por quaisquer ações ou omissões relacionadas à gestão de resíduos sólidos e líquidos, incluindo sua remoção e destinação adequada nos locais da obra, se aplicável;
- 4.3.3.** Elaboração de um plano de Plano de Contingência e Mitigação de Ruídos/Poeira, para não contaminar áreas limpas ou ensurdecer pacientes, contemplando contemplando Barreiras físicas e medidas de contenção de partículas, Procedimentos de limpeza e aspiração, Monitoramento e limitação de níveis de ruído em áreas sensíveis, Adoção de horários e métodos construtivos compatíveis com o funcionamento hospitalar, Prevenção da contaminação de áreas limpas e críticas.
- 4.3.4.** Planejar acessos e desvios temporários de forma a não comprometer o fluxo existente, especialmente nos horários de pico (manhã e fim de tarde), bem. Bem como realizar a sinalização adequadamente dos trechos de interferência, garantindo segurança de trabalhadores e usuários da rodovia, considerando rotas alternativas para transporte de materiais pesados, minimizando o impacto sobre o tráfego local;
- 4.3.5.** Gestão adequada dos resíduos da obra, incluindo resíduos da construção civil e resíduos de serviços de saúde eventualmente gerados, conforme legislação ambiental vigente (CONAMA nº 307/2002, RDC Anvisa nº 222/2018), assegurando segregação, acondicionamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada;
- 4.3.6.** Garantia de que as intervenções não resultarão em aumento de carga poluidora ou alteração do sistema de lançamento de efluentes, salvo quando previamente autorizado no processo de licenciamento.

4.4. Além disso, será de responsabilidade da contratada:

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



4.5. A Legislação que servirá de base para o processo licitatório são as citadas abaixo, mas não limitadas a essas:

- 4.5.1.** Lei nº 13.303/2016: Estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias;
- 4.5.2.** Regimento Interno de Licitações e Contratos da Companhia Estadual de Habitação e Obras de Pernambuco – CEHAB;
- 4.5.3.** Normas da ABNT: Seguir as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas para execução de todos os serviços, especialmente NBR 9050 — Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos; NBR 7256/2021 - Tratamento de ar em estabelecimentos assistenciais de saúde;
- 4.5.4.** Lei nº 5.194/1966: Regulamenta o exercício das profissões de Engenharia e correlatos;
- 4.5.5.** Lei nº 12.378/2010: Regulamenta o exercício da Arquitetura e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU);
- 4.5.6.** Lei nº 6.496/1977: Institui a Anotação de Responsabilidade Técnica e regula a assistência profissional;
- 4.5.7.** Resolução CONAMA nº 307/2002: Diretrizes para a gestão dos resíduos da construção civil;
- 4.5.8.** Decreto Estadual nº 19.644/1997: Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico para o Estado de Pernambuco;
- 4.5.9.** RDC ANVISA nº 50/2002: Dispõe sobre o Regulamento Técnico para planejamento, programação, elaboração e avaliação de projetos físicos de estabelecimentos assistenciais de saúde.
- 4.5.10.** NR-32: Segurança e Saúde no Trabalho em Serviços de Saúde).

4.6. Resoluções Técnicas das Concessionárias de Serviços Públicos:

- 4.6.1.** Atender às recomendações/orientações/determinações das concessionárias de energia elétrica, água e esgoto a fins, para obter as viabilidades de execução das obras.
- 4.6.2.** Atendimento integral às condições técnicas e legais do Termo de Referência;
- 4.6.3.** Responsabilidade civil, técnica e administrativa por eventuais danos causados durante a execução da obra.

4.7. Licenciamento e Anotações Técnicas:

- 4.7.1.** Caberá à contratada a obtenção de **licenças municipais e estaduais**, e demais autorizações pertinentes à execução da obra;
- 4.7.2.** Toda a obra deverá estar respaldada por **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)** ou **Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)** emitida por profissionais habilitados perante o CREA/ CAU.

4.8. Os requisitos de habilitação previstos no Termo de Referência devem ser integralmente atendidos. A execução dos serviços deverá ser realizada por empresa especializada, regularizada e autorizada pelos órgãos competentes, comprovando capacidade técnica e atendimento à legislação vigente, bem como às diretrizes de sustentabilidade estabelecidas neste documento e no Termo de Referência.



5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

5.1. Para atender à necessidade de **requalificação das fachadas e recuperação das coberturas do Hospital Barão de Lucena (HBL)**, realizou-se levantamento de mercado e análise das alternativas técnicas disponíveis, buscando identificar a solução mais adequada sob os aspectos técnico, funcional, operacional, econômico e de durabilidade.

5.2. O levantamento de mercado também considerou as práticas recentes adotadas pela Administração Pública Estadual na área da saúde, observando-se que o Governo do Estado de Pernambuco vem realizando investimentos sistemáticos na reforma, ampliação e requalificação de hospitais estratégicos da rede pública. Essas intervenções têm priorizado a modernização da infraestrutura física, a adequação normativa e a ampliação da capacidade assistencial, por meio da contratação de empresas especializadas em obras hospitalares de média e alta complexidade, refletindo práticas consolidadas do mercado para empreendimentos dessa natureza.

5.3. O levantamento de mercado também considerou as práticas recentes adotadas pela Administração Pública Estadual na área da saúde, observando-se que o Governo do Estado de Pernambuco vem promovendo investimentos na recuperação, modernização e requalificação da infraestrutura física de unidades hospitalares estratégicas da rede pública.

5.4. Foram consideradas três soluções operacionais viáveis para atendimento da necessidade identificada, conforme descrito a seguir:

5.5. Solução 1: Execução apenas de serviços pontuais de manutenção corretiva nas fachadas.

5.5.1. Consiste na realização de intervenções localizadas nas áreas mais críticas das fachadas da edificação, contemplando reparos pontuais em revestimentos, recuperação localizada de elementos deteriorados e execução de pintura em trechos específicos, sem promover uma requalificação abrangente do conjunto arquitetônico ou reorganização das instalações técnicas existentes na fachada;

5.5.2. Vantagens:

- 5.5.2.1.** Menor custo inicial quando comparado a intervenções mais abrangentes de requalificação das fachadas;
- 5.5.2.2.** Execução mais rápida, com intervenções localizadas e de menor complexidade técnica;
- 5.5.2.3.** Menor impacto nas rotinas de funcionamento da unidade hospitalar durante a execução dos serviços;
- 5.5.2.4.** Menor necessidade de intervenções estruturais ou modificações significativas nos elementos construtivos existentes;



5.5.2.5. Processo de contratação e execução potencialmente mais simples, em razão da menor abrangência dos serviços.

5.5.3. Desvantagens:

- 5.5.3.1.** Caráter essencialmente paliativo, não solucionando de forma definitiva as manifestações patológicas existentes nas fachadas;
- 5.5.3.2.** Não contempla a requalificação arquitetônica do conjunto edificado nem a padronização visual das fachadas;
- 5.5.3.3.** Não promove a reorganização adequada das instalações técnicas externas, especialmente das unidades condensadoras dos sistemas de climatização;
- 5.5.3.4.** Possibilidade de recorrência das patologias construtivas em curto prazo, em razão da ausência de intervenção mais abrangente nos sistemas de vedação;
- 5.5.3.5.** Não contribui de forma efetiva para a valorização da imagem institucional e para a melhoria das condições de conservação do Hospital Barão de Lucena.

5.6. Solução 2: Execução apenas de pintura das fachadas.

5.6.1. Prevê a realização exclusiva de serviços de pintura nas fachadas da edificação, compreendendo a limpeza das superfícies, preparo do substrato e aplicação de nova camada de pintura, com o objetivo de promover a renovação estética e melhorar temporariamente o aspecto visual do conjunto arquitetônico.

5.6.2. Vantagens:

- 5.6.2.1.** Menor custo inicial em comparação com intervenções mais abrangentes de requalificação das fachadas;
- 5.6.2.2.** Execução mais rápida, com serviços de menor complexidade técnica;
- 5.6.2.3.** Melhoria imediata do aspecto visual da edificação;
- 5.6.2.4.** Menor nível de interferência nas atividades assistenciais do Hospital Barão de Lucena durante a execução dos serviços;
- 5.6.2.5.** Processo construtivo mais simples, demandando menor mobilização de recursos técnicos e operacionais.

5.6.3. Desvantagens:

- 5.6.3.1.** Não contempla a recuperação adequada das manifestações patológicas existentes nas fachadas, como fissuras, destacamento de revestimentos e infiltrações;
- 5.6.3.2.** Não promove a correção das causas das patologias construtivas, podendo resultar no aparecimento de problemas em curto prazo;
- 5.6.3.3.** Não inclui a recuperação ou substituição de elementos deteriorados, como juntas, selantes, gradis e esquadrias;;
- 5.6.3.4.** Solução de caráter predominantemente estético, com impacto limitado na durabilidade e no desempenho dos sistemas de vedação da edificação do Hospital Barão de Lucena;
- 5.6.3.5.** Durabilidade limitada, com necessidade de repintura em curto prazo;



5.6.3.6. Não atende às recomendações técnicas dos relatórios anexos.

5.7. Solução 3: Reforma e requalificação da fachada do HBL.

5.7.1. A solução proposta inclui recuperação de revestimentos, tratamento de patologias, recomposição de argamassas, pintura de alto desempenho, reorganização das instalações aparentes e implantação de sistemas de segurança para trabalho em altura (linha de vida horizontal e vertical).

5.7.2. Vantagens:

- 5.7.2.1.** Redução de custos futuros com manutenção corretiva;
- 5.7.2.2.** Recuperação do desempenho dos sistemas de vedação das fachadas, contribuindo para maior durabilidade dos elementos construtivos;
- 5.7.2.3.** Tratamento das manifestações patológicas existentes, reduzindo riscos de degradação progressiva da edificação;
- 5.7.2.4.** Melhoria das condições de conservação e proteção da estrutura contra agentes climáticos;
- 5.7.2.5.** Valorização da imagem institucional do Hospital Barão de Lucena, com qualificação estética das fachadas e padronização das instalações aparentes;
- 5.7.2.6.** Adequação às normas técnicas, sanitárias e de segurança.

5.7.3. Desvantagens:

- 5.7.3.1.** Necessidade de planejamento rigoroso para garantir a convivência segura entre a execução da obra e o funcionamento regular do hospital;
- 5.7.3.2.** Maior complexidade técnica e logística na execução dos serviços, especialmente em áreas com circulação de pacientes, profissionais e usuários;
- 5.7.3.3.** Possibilidade de interferências pontuais nas rotinas operacionais durante determinadas etapas da obra;
- 5.7.3.4.** Necessidade de adoção de medidas e sistemas adicionais de segurança e organização do canteiro em função do ambiente hospitalar do Hospital Barão de Lucena.

5.8. Análise comparativa das alternativas:

ALTERNATIVA	VANTAGENS	DESVANTAGENS
Execução apenas de serviços pontuais de manutenção corretiva nas fachadas.	<ul style="list-style-type: none"> • Menor custo inicial; • Execução mais rápida; • Menor complexidade administrativa. • Contratação mais simples; • Menor intervenção. 	<ul style="list-style-type: none"> • Solução paliativa; • Não contempla a requalificação; • Possibilidade de recorrência de patologia; • Não é efetivo.
Execução apenas de pintura das fachadas.	<ul style="list-style-type: none"> • Menor custo; • Melhoria imediata; 	<ul style="list-style-type: none"> • Não contempla recuperação • Não promove correção; • Durabilidade baixa;



	<ul style="list-style-type: none"> • Menor interferência, durante a obra, no funcionamento do HBL. • Construção mais simples. 	<ul style="list-style-type: none"> • Solução estética.
Reforma e requalificação da fachada do HBL	<ul style="list-style-type: none"> • Aproveitamento da estrutura existente; • Recuperação de desempenho; • Tratamento das patologias; • Melhoria na conservação; • Valorização da instituição. 	<ul style="list-style-type: none"> • Maior complexidade técnica e logística; • Necessidade de planejamento e fiscalização rigorosos durante a execução. • Interferência na rotina.

Tabela 02: Análise comparativa das alternativas

5.8.1. A análise comparativa das alternativas considerou critérios técnicos, funcionais, assistenciais, operacionais e econômicos, bem como a compatibilidade com as normas aplicáveis aos estabelecimentos assistenciais de saúde e com o funcionamento contínuo do Hospital Barão de Lucena. Foram avaliadas alternativas que variaram desde intervenções pontuais até soluções de maior porte, incluindo a requalificação da fachada.

5.9. Diante do exposto, o levantamento de mercado e a análise comparativa das alternativas foram conduzidos em estrita observância à **Lei nº 13.303/2016** e ao **RILC da CEHAB-PE**. A escolha pela **Requalificação da Fachada (Solução 3)** fundamenta-se em critérios objetivos de economicidade e sustentabilidade, garantindo a preservação do patrimônio público e a continuidade do binômio assistência-ensino. Esta solução representa a alternativa de maior eficiência operacional, servindo como base técnica e jurídica para o detalhamento da solução a seguir, sempre pautada no programa de necessidades e no interesse público.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

6.1. A análise das alternativas possíveis demonstrou que intervenções pontuais, corretivas ou meramente paliativas não seriam suficientes para restaurar o desempenho das fachadas e coberturas do Hospital Barão de Lucena (HBL), tampouco para garantir a segurança, a durabilidade e a integridade do envelope construtivo. A substituição integral das edificações ou a construção de novas estruturas apresentaria custos significativamente superiores, maior prazo de execução e impactos operacionais incompatíveis com o funcionamento contínuo do hospital.

6.2. Nesse contexto, a solução mais adequada sob os aspectos **técnico, econômico, operacional e institucional** consiste na **requalificação completa das fachadas e na recuperação das coberturas existentes**, conforme diretrizes estabelecidas no Projeto Básico de Arquitetura.

6.3. A solução proposta contempla um conjunto integrado de intervenções destinadas a recuperar o desempenho físico das fachadas, corrigir patologias



construtivas, modernizar os sistemas de revestimento e pintura, reorganizar elementos técnicos aparentes, requalificar as coberturas e qualificar a imagem institucional do hospital. As ações foram definidas com base em levantamentos técnicos, inspeções visuais, diagnóstico de patologias e análise das condições operacionais do HBL.

6.4. Componentes da solução

6.4.1. Tratamento de patologias e recomposição de superfícies — A solução prevê a correção de fissuras, infiltrações, tratamento de pontos com eflorescência, umidade ascendente, destacamentos de revestimento e demais manifestações patológicas identificadas. Inclui:

- 6.4.1.1. Remoção de revestimentos deteriorados;
- 6.4.1.2. Regularização de bases e recomposição de argamassas;
- 6.4.1.3. Aplicação de sistemas de proteção e impermeabilização;
- 6.4.1.4. Correção de juntas de dilatação e selagens.

6.4.2. Execução de novos revestimentos e pintura — A requalificação das fachadas inclui:

- 6.4.2.1. Aplicação de revestimentos cerâmicos e pastilhas de alta durabilidade;
- 6.4.2.2. Instalação de painéis em ACM (liso e perfurado), conforme detalhamento arquitetônico;
- 6.4.2.3. Pintura externa com tinta acrílica emborrachada, incluindo selador, massa acrílica e acabamento final;
- 6.4.2.4. Padronização cromática e adequação à identidade visual institucional.

6.4.3. Substituição e adequação de esquadrias — A solução contempla:

- 6.4.3.1. Substituição de esquadrias deterioradas;
- 6.4.3.2. Revisão de fixações, vedação e estanqueidade;
- 6.4.3.3. Adequação de peitoris, baguetes e elementos de proteção;
- 6.4.3.4. Melhoria do desempenho térmico e acústico.

6.4.4. Requalificação de coberturas e sistemas metálicos — Inclui:

- 6.4.4.1. Substituição de telhas existentes por telhas termoacústicas tipo sanduíche;
- 6.4.4.2. Execução de calhas, rufos e cumeeiras metálicas;
- 6.4.4.3. Correção de pontos críticos de drenagem pluvial;
- 6.4.4.4. Organização de instalações aparentes.

6.4.5. Requalificação das coberturas — A solução para o HBL inclui a **recuperação integral das coberturas**, com:

- 6.4.5.1. Substituição das telhas existentes por **telhas termoacústicas tipo sanduíche**;



- 6.4.5.2. Execução de **calhas metálicas, rufos, cumeeiras** e demais elementos de drenagem pluvial;
- 6.4.5.3. Correção de pontos críticos de infiltração;
- 6.4.5.4. Adequação dos encontros com platibandas e elementos verticais;
- 6.4.5.5. Reorganização de instalações aparentes sobre a cobertura.

I. Essa intervenção é essencial para garantir a estanqueidade, o desempenho térmico e a durabilidade do conjunto edificado.

6.4.6. Elementos complementares e identidade visual — A solução prevê:

- 6.4.6.1. Instalação de brises e elementos metálicos de proteção;
- 6.4.6.2. Implantação de letreiros e sinalização institucional;
- 6.4.6.3. Adequação estética e funcional de elementos de fachada.

6.5. Execução em ambiente hospitalar em funcionamento

6.5.1. A intervenção será planejada de forma faseada, garantindo:

- 6.5.1.1. Manutenção integral das atividades assistenciais;
- 6.5.1.2. Isolamento físico das áreas em obra;
- 6.5.1.3. Controle de poeira, ruído e vibração;
- 6.5.1.4. Rotas seguras para pacientes, profissionais e visitantes;
- 6.5.1.5. Logística adequada para transporte de materiais e remoção de resíduos;
- 6.5.1.6. Mitigação de riscos biológicos e de contaminação cruzada.

6.5.2. A contratada deverá apresentar e executar um **Plano de Execução de Obras em Ambiente Hospitalar**, conforme normas da ANVISA, NR-32 e diretrizes da SES.

6.6. Conformidade técnica e normativa

6.6.1. A solução foi concebida em conformidade com:

- 6.6.1.1. **RDC ANVISA nº 50/2002**;
- 6.6.1.2. **ABNT NBR 13755, 7200, 15575, 7199**, entre outras;
- 6.6.1.3. **NR-01, NR-06, NR-18, NR-32, NR-35**;
- 6.6.1.4. Diretrizes da APEVISA e do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco.

6.7. Benefícios integrados da solução

6.7.1. A solução proposta assegura:

6.7.1.1. Segurança e desempenho

- a. Eliminação de riscos de desprendimento de revestimentos;
- b. Melhoria da estanqueidade e proteção contra infiltrações;
- c. Aumento da durabilidade dos sistemas construtivos.



6.7.1.2. Valorização do patrimônio público

- a. Recuperação do envelope arquitetônico;
- b. Prolongamento da vida útil da edificação;
- c. Redução de custos futuros de manutenção corretiva.

6.7.1.3. Qualificação institucional e urbana

- a. Melhoria da ambiência e da imagem do hospital;
- b. Padronização visual e adequação estética;
- c. Impacto positivo na percepção de segurança e acolhimento.

6.7.1.4. Eficiência operacional

- a. manutenção da localização consolidada do HBL;
- b. compatibilidade com o funcionamento contínuo da unidade;
- c. logística otimizada e menor impacto assistencial.

6.8. Assim, a solução de requalificação das fachadas e recuperação das coberturas do Hospital Barão de Lucena apresenta a melhor relação entre viabilidade técnica, custo, prazo, impacto operacional e benefício social, atendendo plenamente às necessidades identificadas e às diretrizes estratégicas da SES e do Governo do Estado de Pernambuco.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

7.1. A presente contratação tem por objeto a **contratação de empresa especializada em engenharia para requalificação da fachada do Hospital Barão de Lucena, no município do Recife, no Estado de Pernambuco**, integrante da rede estadual de saúde. A unidade hospitalar encontra-se implantada em terreno com área total de 86.636,10 m², possuindo área construída aproximada de 28.565,33 m², inserida em área urbana consolidada, dotada de infraestrutura completa, o que favorece a logística de execução dos serviços e a manutenção das atividades assistenciais durante o período de intervenção.

7.2. A solução proposta contempla a requalificação das fachadas da edificação, abrangendo uma área estimada de 15.768,58 m², não estando prevista ampliação da área construída. As intervenções visam à recuperação das condições físicas e funcionais dos elementos construtivos externos, com foco na melhoria do desempenho, durabilidade, estanqueidade e segurança da edificação, bem como na redução de custos futuros com manutenção corretiva.

7.3. No âmbito da solução técnica adotada, estão previstas intervenções voltadas à recuperação de revestimentos, ao tratamento de manifestações patológicas e à recomposição de sistemas construtivos comprometidos, além da requalificação da



cobertura e da execução de serviços complementares necessários ao adequado funcionamento e conservação da edificação.

7.4. De forma geral, os serviços a serem contratados compreendem:

7.5. Recuperação dos Revestimentos e Tratamento de Patologias:

- 7.5.1.** Remoção controlada e remoção de revestimentos e pinturas deterioradas, incluindo o preparo das superfícies para recomposição;
- 7.5.2.** Aplicação de pintura externa com sistema adequado às condições de exposição, incluindo todas as etapas de preparo, selagem, regularização e acabamento;
- 7.5.3.** Execução de elementos de proteção e soluções de ocultação técnica de equipamentos, quando previstos, visando à melhoria estética e à manutenção;
- 7.5.4.** Adequação dos sistemas de drenagem pluvial aparentes, incluindo calhas e rufos;
- 7.5.5.** Implantação e adequação da identidade visual institucional, incluindo instalação de placas, letreiros e elementos de sinalização;
- 7.5.6.** Execução de serviços complementares, incluindo acabamentos, limpeza final e recomposição das áreas afetadas.
- 7.5.7.** Tratamento de fissuras estruturais e não estruturais com materiais compatíveis;

7.6. Recuperação das coberturas:

- 7.6.1.** Requalificação da cobertura, contemplando a substituição dos elementos existentes por sistema termoacústico, bem como a execução de calhas, cumeeiras e rufos metálicos;

AMBIENTE/ FUNÇÃO	AÇÃO	ÁREA APROXIMADA
Recuperação das coberturas do Hospital Barão de Lucena	Reforma	4.552,82 m ²

Tabela 03: Requalificação de Fachadas - Escopo de Projeto.

7.7. Requalificação das Fachadas:

- 7.7.1.** As intervenções incluem demolição de revestimentos deteriorados, limpeza de superfícies, tratamento de fissuras, substituição de materiais danificados e aplicação de novos revestimentos ou pinturas, visando à segurança, funcionalidade, preservação e valorização do patrimônio público.
- 7.7.2.** Para a execução da requalificação das fachadas será necessário implementar um sistema de Linha de Vida a fim de garantir a execução segura e de acordo com as normas técnicas.

AMBIENTE/ FUNÇÃO	AÇÃO	ÁREA APROXIMADA
Fachada do Hospital Barão de Lucena	Requalificação	15.768,58 m ²

Tabela 04: Requalificação de Fachadas - Escopo de Projeto.



- 7.7.3.** As quantidades apresentadas possuem caráter **estimativo e preliminar**, fundamentadas no programa de necessidades, no projeto arquitetônico e nos memoriais técnicos disponíveis, devendo ser detalhadas e consolidadas com o avanço dos projetos executivos e da compatibilização das disciplinas de engenharia.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. A presente estimativa tem por finalidade estabelecer o valor de referência para a **contratação dos serviços de requalificação das fachadas e recuperação das coberturas do Hospital Barão de Lucena (HBL)**, localizado no Município do Recife, Estado de Pernambuco. A contratação abrange a execução de serviços de engenharia destinados à recuperação de revestimentos, tratamento de patologias, aplicação de novos sistemas de pintura, instalação de painéis em ACM, substituição de esquadrias, reorganização de instalações aparentes, bem como a substituição das telhas existentes por telhas termoacústicas e a execução de calhas, rufos e cumeeiras metálicas.

8.2. A estimativa do valor da contratação foi elaborada a partir da estimativa das quantidades a serem contratadas, das soluções técnicas de arquitetura e engenharia, das intervenções, bem como de pesquisa de mercado baseada em contratações públicas recentes de escopo semelhante, envolvendo obras hospitalares de média e alta complexidade. Foram analisados processos licitatórios realizados no âmbito da administração pública estadual, com objetos comparáveis quanto à natureza das intervenções, área construída, complexidade técnica e período de contratação.

8.3. Os valores de referência foram **atualizados monetariamente pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC/FGV**, adotando-se como data-base **Fevereiro de 2026**, de forma a assegurar aderência às condições atuais do mercado da construção civil e consistência técnica da estimativa.

8.4. Ressalta-se que a presente estimativa possui caráter **preliminar**, sendo adequada à fase de Estudo Técnico Preliminar, destinando-se a subsidiar o planejamento da contratação e a análise de viabilidade econômico-financeira. O valor definitivo da contratação será definido na fase de elaboração do orçamento detalhado, com base nos projetos executivos, planilhas orçamentárias, composições de custos unitários e demais elementos técnicos que integrarão o processo licitatório.

8.5. Foram definidos dois grupos de intervenção, e portanto, elaboradas **duas pesquisas de preços independentes**, dada a natureza distinta dos serviços:

8.5.1. Reforma e requalificação da Fachada:



EDITAL/ PROCESSO	OBJETO	VALOR DA LICITAÇÃO (R\$)	DATA BASE DO ORÇ.	VALOR CORRIGIDO (INCC FEV/2026) (R\$)	ÁREA DA INTERV. (m ²)	VALOR POR m ² (ESTIM.)
PROCESSO ADMINISTRATIVO 014 - DCPO/CELOE - II/2025 ¹	Contratação de Empresa Especializada de Engenharia para a Reforma da Fachada do Hospital da Restauração Governador Paulo Guerra, incluindo pintura e substituição de Esquadrias no Município de Recife no Estado de Pernambuco	R\$ 12.425.571,71	JUL / 2025	R\$ 12.851.499,17	25.713,58 m ²	499,79
Edital nº 0096/2024 ²	Contratação de empresa espec. para execução de obras de Reforma de Fachada da Sede da Secretaria da Segurança Pública, localizada no Município de Porto Alegre/RS	R\$ 3.383.985,15	JUL / 2024	R\$ 3.752.580,76	5.821,79 m ²	644,57
CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA 0079/2025 ³	Contratação de empresa para execução de obras remanescentes de reforma de fachada da Sede da Secretaria da Segurança Pública, no Município de Porto Alegre/RS*	R\$ 3.945.083,05	SET / 2025	R\$ 4.022.600,25	2.355,48 m ²	1.707,76
Mediana por m² das referências analisadas:						R\$ 572,18 / m²

Tabela 05: Pesquisa licitações de escopo semelhante

Fontes consultadas:

[1] <https://www.portaldecompraspublicas.com.br/processos/pe/companhia-estadual-de-habitacao-e-obras-de-recife-5093/rcmp-014-dcpo-celoe-ii-2025-2025-402573>

[2] https://www.compras.rs.gov.br/editais/0096_2024/327945

[3] <https://www.compras.rs.gov.br/> (Desconsiderado por destoar da curva média)



- 8.5.1.1.** Esse valor refere-se a reforma de fachada para promover estanqueidade, troca de esquadrias e recuperação do revestimento. Para a estimativa de preços da intervenção o valor estimado foi calculado conforme descrito a seguir:

QUANTIDADE DE REFERÊNCIAS	MEDIANA DOS VALORES POR M ²	ÁREA ESTIMADA (M ²)	VALOR ESTIMADO TOTAL
3 processos analisados 2 processos considerados	572,18	15.768,58	R\$ 9.022.466,10

Tabela 06: Quadro resumo da estimativa de valor

- 8.5.1.2.** Para cálculo da Referência de preço por m², fora considerada a mediana dos valores obtidos em Pesquisa no Portal Nacional de Compras Públicas de projetos similares em outros estados e/ou atualizando os mesmos de acordo com o INCC.

8.5.1.2.1. No cálculo da Mediana, foi desconsiderado o valor destoante da curva média dentre aquelas amostras apuradas, a fim de manter maior razoabilidade com relação ao escopo da Administração.

8.5.1.2.2. Deste modo, a mediana considerou apenas os valores das pesquisas 1 e 2.

8.5.2. Reforma da Coberta:

EDITAL/ PROCESSO	OBJETO	VALOR DA LICITAÇÃO	DATA DO ORÇ	VALOR ATUALIZAD O INCC FEV/2026	ÁREA DE CONST.	VALOR (R\$/ m ²)
EDITAL DE LICITAÇÃO EMBRAPA Nº 01/2025	Contratação de empresa especializada para Reforma e modernização de cobertura dos Blocos B e C do Edf. Sede da Embrapa	R\$ 2.279.037,67	SET/2025	R\$ 2.323.818,63	700,00 m ²	3.319,74
Pregão Eletrônico Nº 90.058/2025	Contratação de empresa especializada para prestação de serviços de engenharia. fornecimento de materiais para recuperação estrutural do telhado.	R\$ 1.460.264,52	SET/2025	R\$ 1.488.959,36	817,43 m ²	1.821,51



Aviso de Contratação Direta nº 9015/2024	Reforma do telhado de um prédio com substituição da estrutura de madeira e telhas de fibrocimento por estrutura metálica e telhas termoacústicas tipo sanduíche	R\$ 423.888,49	JUL/2024	470.059,92	474,00 m ²	991,68
VALOR MÉDIO POR m²						R\$ 2.044,31 por m²

Tabela 07: Pesquisa licitações de escopo semelhante

Fontes consultadas:

[1] <https://www.embrapa.br/documents/10180/102604389/Edital+Licita%C3%A7%C3%A3o+Embrapa+90001-2025+-+Retificado.pdf/1bae518e-75c1-9cc5-0fdf-d629e431cc1d>

[2] <https://www.uff.br/licitacao/9005-2025/>

[3] <https://pncp.ghttps://pncp.gov.br/app/contratos/28610005000155/2024/35ov.br/app/contratos/28610005000155/2024/35>

8.5.2.1. Esse valor refere-se à recuperação das coberturas. Para a estimativa de preços da intervenção o valor estimado foi calculado conforme descrito a seguir:

QUANTIDADE DE REFERÊNCIAS	VALOR MÉDIO POR M ²	ÁREA ESTIMADA (M ²)	VALOR ESTIMADO TOTAL
3 processos analisados	2.044,31 R\$/m²	4.552,82 m²	R\$ 9.307.375,45

Tabela 08: Quadro resumo da estimativa de valor

8.5.3. Sistema de brises verticais em alumínio extrudado:

EDITAL/ PROCESSO	OBJETO	VALOR DA LICITAÇÃO	DATA DO ORÇ	VALOR ATUALIZAD O INCC FEV/2026	ÁREA DE CONST.	VALOR (R\$/ m ²)
Edital nº 203/2025	Contratação de empresa especializada para a execução de serviços comuns de engenharia, fornecimento e instalação de brises metálicas em chapa perfurada, a serem aplicados na fachada da edificação.	R\$ 2.027.854,26	FEV/2026	R\$ 2.027.854,26	835,01 m ²	2.428,53



CONCORRÊNCIA -TRT6 nº 003/11	Contratação de empresa especializada engenharia objetivando a construção para realização dos serviços de edificação do Fórum Trabalhista do Paulista, de acordo com a descrição dos serviços definidos no Projeto Básico e Especificações Técnicas.	2.722.415,10	JUL/2011	7.046.041,11	1.294,71 m ²	5.442,17
VALOR MÉDIO POR m²						R\$ 3.935,35 por m²

Tabela 07: Pesquisa licitações de escopo semelhante

Fontes consultadas:

[1]-<https://pncp.gov.br/app/editais/01409580000138/2026/225>

[2]-<https://www.trt6.jus.br/portal/sites/default/files/documents/03.11.pdf>

QUANTIDADE DE REFERÊNCIAS	VALOR MÉDIO POR M ²	ÁREA ESTIMADA (M ²)	VALOR ESTIMADO TOTAL
2 processos analisados	3.935,35 R\$/m ²	654,13 m ²	R\$ 2.574.230,49

Tabela 08: Quadro resumo da estimativa de valor

8.5.4. Valor Estimado:

TIPO DE INTERVENÇÃO	VALOR ESTIMADO (R\$)
Reforma e requalificação da Fachada	R\$ 9.022.466,10
Reforma da Coberta	R\$ 9.307.375,45
Sistema de brises verticais	R\$ 2.574.230,49
VALOR TOTAL ESTIMADO DA INTERVENÇÃO	R\$ 20.904.072,04

Tabela 09: Quadro Valor Total da Intervenção

8.5.5. Considerando a tipologias prevista (reforma da coberta e requalificação da fachada dos brises), haverá necessidade de intervenções simultâneas em diferentes setores, bem como o atendimento a requisitos específicos de intervenção no equipamento hospitalar em funcionamento, a adequação integral às normas de segurança e acessibilidade, optou-se por considerar como referência contratações diversas, a fim de abranger um agrupamento de serviços mais condizente com a natureza do objeto, demonstrando-se mais compatível com o porte e a complexidade do empreendimento.

8.5.6. Ressalta-se que este valor não constitui orçamento final, mas sim um parâmetro técnico preliminar para fins de planejamento, a ser refinado na elaboração do



Termo de Referência e no orçamento detalhado, em conformidade com o art. 42, §1º, da Lei nº 13.303/2016.

8.6. Justificativa final da estimativa:

- 8.6.1.** A utilização da média dos valores por metro quadrado das referências analisadas, associada aos parâmetros do SINAPI para edificações de saúde e às especificidades funcionais do Hospital Barão de Lucena, assegura uma estimativa de custos adequada e tecnicamente fundamentada. A intervenção envolve áreas assistenciais de média e alta complexidade, implantação de sistemas prediais especializados e atendimento às exigências da RDC ANVISA nº 50/2002, da APEVISA e do COSCIPE/PE, fatores que impactam diretamente a composição do valor estimado da contratação.
- 8.6.2.** Assim, o valor estimado reflete a complexidade real de uma intervenção em hospital universitário em funcionamento, encontra-se em conformidade com o art. 12 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CEHAB e atende às diretrizes da Lei nº 13.303/2016, garantindo robustez técnica, alinhamento às boas práticas de gestão pública e confiabilidade para a fase de licitação.

9. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA MODELAGEM DA LICITAÇÃO

9.1. Considerando a natureza do objeto — **contratação dos serviços de requalificação das fachadas e recuperação das coberturas do Hospital Barão de Lucena (HBL), localizado no Município do Recife, Estado de Pernambuco** — bem como a complexidade técnica, operacional e assistencial envolvida, a Administração optou pela realização de **procedimento licitatório**, em conformidade com o regime jurídico estabelecido pela **Lei nº 13.303/2016** e pelo **Regimento Interno de Licitações e Contratos da CEHAB (RILC)**.

9.2. A intervenção abrange a requalificação da fachada e elementos externos do Hospital Barão de Lucena, unidade de saúde de média e alta complexidade, incluindo a recuperação de revestimentos, tratamento de patologias construtivas, requalificação da cobertura e modernização da sua estrutura. As intervenções exigem elevado grau de coordenação técnica, cumprimento rigoroso das normas sanitárias e de segurança, bem como execução compatível com o funcionamento contínuo da unidade hospitalar, de modo a não comprometer a prestação dos serviços assistenciais.

9.2.1. A licitação deverá seguir as seguintes diretrizes:

- 9.2.1.1.** Possibilitar ampla participação de empresas do setor de engenharia com **experiência comprovada em obras hospitalares** ou de complexidade técnica equivalente;
- 9.2.1.2.** assegurar a seleção da **proposta mais vantajosa**, com base em critérios objetivos previamente definidos em edital;



- 9.2.1.3. permitir exame rigoroso da **habilitação técnica, jurídica e econômico-financeira** dos licitantes, essencial para garantir a adequada execução de obra pública com impacto direto na política estadual de saúde.

9.3. Modo de Disputa:

- 9.3.1. Adota-se o **modo de disputa combinado (aberto e fechado)**, conforme previsto no art. 52 da Lei nº 13.303/2016 e no art. 27, inciso III, do RILC/CEHAB. Essa estratégia visa maximizar a competitividade e assegurar a obtenção da proposta mais vantajosa, ao integrar os benefícios de ambas as etapas:

- 9.3.1.1. A **fase aberta**, que promove concorrência direta, transparência e redução de preços;

- 9.3.1.2. A **fase fechada**, restrita aos melhores classificados, que estimula a apresentação da melhor proposta final, mitigando comportamentos estratégicos de acomodação.

- 9.3.2. Para a presente contratação, adotou-se pela **combinação entre o modo de disputa aberto e o fechado** em razão de sua eficácia na promoção da competitividade e na obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração. Essa modalidade permite integrar os benefícios de duas etapas complementares: a fase aberta, que fomenta a concorrência direta e transparente, incentivando a redução de preços iniciais; e a fase fechada, restrita aos melhores classificados, que estimula cada licitante a apresentar sua melhor oferta absoluta, rompendo com possíveis estratégias de acomodação.

- 9.3.3. Essa metodologia garante à Administração a seleção de empresa **mais qualificada técnica e economicamente**, assegurando conformidade legal, eficiência, isonomia e maximização do resultado para a sociedade.

9.4. Critério de Julgamento

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

- 9.4.1.1. A natureza comum e padronizável dos serviços a serem executados;

- 9.4.1.2. A existência de projeto básico completo, planilhas orçamentárias e memorial descritivo que permitem comparação objetiva entre as propostas;

- 9.4.1.3. O regime de execução por empreitada por preço unitário, que exige acompanhamento detalhado e medições por item executado, favorecendo o controle técnico e financeiro.

- 9.4.2. 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.

9.5. Participação de Consórcio



- 9.5.1.** Não será admitida a participação de consórcios de empresas, independentemente de sua forma de constituição.
- 9.5.2.** A vedação fundamenta-se na necessidade de maior controle gerencial, responsabilização direta e segurança operacional, essenciais em obras hospitalares executadas em unidade em funcionamento contínuo. A atuação consorciada pode dificultar a fiscalização, fragmentar responsabilidades e aumentar riscos técnicos, administrativos e financeiros.
- 9.5.3.** Embora a Lei nº 13.303/2016 admita a participação de consórcios, a Administração detém discricionariedade para restringi-la, quando devidamente motivada por razões de interesse público, eficiência e segurança, o que se aplica plenamente ao caso do HBL. A restrição também contribui para ampliar a competitividade, evitando concentração de mercado e favorecendo a economicidade.

9.6. Regime de Execução

- 9.6.1.1.** A Lei nº 13.303/2016, em seu Art. 42, § 2º, 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 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 05: Análise dos Regimes de Execução

- 9.6.2.** Considerando a complexidade técnica da intervenção, que envolve a reforma e a requalificação da fachada, foi avaliado diversos regimes de execução, em conformidade com o Art. 42, §2º, da Lei nº 13.303/2016.
- 9.6.3.** Após análise, verificou-se que a **Empreitada por Preço Unitário (EPU)** apresenta a melhor compatibilidade com o objeto, oferecendo flexibilidade e controle por medição, possibilidade de absorver variações de campo, gestão transparente por parte da fiscalização e mitigação de riscos contratuais. Este regime permite ainda compatibilidade plena com os projetos disponíveis, garantindo a responsabilidade técnica e a eficiência econômica da execução.



9.6.4. A contratação por empreitada por preço unitário assegura maior controle sobre prazo, qualidade e custos, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência e da mitigação de riscos da Lei nº 13.303/2016. A modalidade favorece:

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

9.7. Possibilidade de Subcontratação

- 9.7.1.** Será admitida **subcontratação restrita a serviços acessórios**, limitada a **até 30% do valor total do contrato**, desde que previamente autorizada pela Administração e identificada na planilha orçamentária com BDI diferenciado.
- 9.7.2.** Não será admitida, como regra, a subcontratação de serviços exigidos para fins de **qualificação técnica** da licitante. Excepcionalmente, poderá ser autorizada a subcontratação de serviço altamente especializado, mediante:
- 9.7.3.** Apresentação de atestado(s) de capacidade técnica em nome da subcontratada;
- 9.7.4.** Comprovação formal do vínculo contratual ou compromisso de subcontratação.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

10.1. Após a análise técnica da natureza do objeto, das condições da edificação existente e dos requisitos operacionais para **requalificação das fachadas e recuperação das coberturas do Hospital Barão de Lucena (HBL), localizado no Município do Recife, Estado de Pernambuco, não se recomenda o parcelamento da contratação**, com base nos seguintes fundamentos:

- 10.1.1.** Execução integrada de sistemas complementares: a intervenção prevista envolve a implantação e a modernização de sistemas prediais críticos e interdependentes, tais como instalações elétricas e linha de vida. A adequada funcionalidade e segurança do ambiente hospitalar exigem **plena compatibilização entre as disciplinas de engenharia**, o que demanda execução integrada sob responsabilidade técnica única.
- 10.1.2.** Intervenção em edificações existentes em operação: por se tratar de serviços a serem executados em edificação preexistente, em funcionamento contínuo, faz-se necessária uma execução planejada, coordenada e tecnicamente integrada, de modo a evitar retrabalhos, conflitos de interface, descontinuidades na execução e interferências nas atividades assistenciais.
- 10.1.3.** Nesse contexto, o parcelamento do objeto mostra-se inadequado, uma vez que ampliaria significativamente os riscos de incompatibilidades técnicas e operacionais, podendo comprometer a eficiência da execução, a segurança de



pacientes, profissionais e usuários, bem como a continuidade dos serviços prestados pela unidade hospitalar.

10.1.4. Gestão contratual centralizada: A adoção de contratação única favorece a clareza na definição de responsabilidades técnicas e administrativas; a rastreabilidade técnica dos serviços executados; a mitigação de riscos contratuais decorrentes de sobreposição ou lacunas de escopo; a maior eficiência na fiscalização, nas medições e no recebimento dos serviços executados.

10.1.5. Cumprimento do cronograma e controle de qualidade: A centralização da execução em uma única empresa especializada permite maior controle dos prazos, da qualidade e da conformidade técnica dos serviços, assegurando alinhamento entre projeto, execução e gestão pública, aspecto especialmente relevante em obras hospitalares de média e alta complexidade.

10.1.6. Previsão legal e respaldo jurisprudencial: A opção pela não adoção do parcelamento encontra respaldo no **art. 32, inciso III, da Lei nº 13.303/2016**, que admite a contratação única quando tecnicamente justificada. Alinha-se, ainda, às orientações do Tribunal de Contas da União, que reconhece a legitimidade da centralização do objeto quando esta não compromete a competitividade e contribui para a economicidade, a eficiência e a segurança da contratação.

10.1.7. Impacto positivo na competitividade: a concentração do objeto em um único contrato não compromete a competitividade do certame, uma vez que o mercado dispõe de empresas com capacidade técnica e experiência comprovada em obras hospitalares de escopo e complexidade equivalentes. Ademais, os critérios de habilitação técnica a serem estabelecidos no Termo de Referência e no Edital serão proporcionais ao objeto, assegurando ampla participação e isonomia entre os licitantes.

10.2. Diante do exposto, a opção pela contratação **sem parcelamento** revela-se a alternativa mais vantajosa sob os aspectos técnico, operacional, econômico e jurídico, estando devidamente amparada pela legislação vigente e alinhada às melhores práticas de governança pública, especialmente no contexto de intervenções em unidades hospitalares estratégicas em funcionamento.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. A execução das obras de **requalificação das fachadas e recuperação das coberturas do Hospital Barão de Lucena (HBL), localizado no Município do Recife, Estado de Pernambuco**, tem como objetivo responder à crescente demanda por serviços especializados de saúde, modernizar a infraestrutura hospitalar existente e qualificar o atendimento prestado à população. Os resultados pretendidos refletem impactos diretos na assistência à saúde, na formação



profissional, na eficiência do serviço público e no desenvolvimento social e econômico da região.

11.2. A requalificação das fachadas e elementos externos do Hospital Barão de Lucena contribuirá para a melhoria das condições físicas e operacionais da unidade, assegurando:

- 11.2.1.** Melhoria das condições de conservação e durabilidade dos sistemas construtivos, reduzindo a incidência de patologias e a necessidade de manutenções corretivas frequentes;
- 11.2.2.** Aumento da segurança de pacientes, profissionais e usuários, por meio da recuperação de elementos degradados e mitigação de riscos associados ao desprendimento de revestimentos e infiltrações;
- 11.2.3.** Aprimoramento do desempenho da edificação quanto à estanqueidade, conforto ambiental e proteção contra agentes climáticos;
- 11.2.4.** Valorização do conjunto arquitetônico e fortalecimento da identidade visual institucional da unidade de saúde;
- 11.2.5.** Contribuição para a continuidade e eficiência dos serviços assistenciais, por meio de intervenções que visam minimizar impactos operacionais e adequar a edificação às condições adequadas de uso.

11.3. A requalificação das fachadas e dos elementos externos do Hospital Barão de Lucena contribuirá para o fortalecimento de suas funções assistenciais e institucionais, com reflexos positivos nas atividades desenvolvidas pela unidade, destacando-se:

- 11.3.1.** Aprimoramento das condições físicas e ambientais da edificação, proporcionando suporte mais adequado às rotinas de trabalho dos profissionais de saúde;
- 11.3.2.** Contribuição para a qualificação dos serviços prestados, por meio de um ambiente mais seguro, organizado e compatível com as exigências técnicas e sanitárias;
- 11.3.3.** Valorização da unidade hospitalar como equipamento público de referência, fortalecendo sua imagem institucional perante a população;
- 11.3.4.** Apoio indireto às atividades de capacitação e desenvolvimento profissional, ao oferecer infraestrutura mais adequada para a realização das práticas assistenciais;
- 11.3.5.** Contribuição para a sustentabilidade operacional da unidade, com redução de intervenções corretivas e melhoria das condições de manutenção predial.

11.4. A intervenção contribuirá diretamente para o fortalecimento da rede estadual de atenção especializada, resultando em:

- 11.4.1. Aprimoramento das condições de funcionamento da unidade**, favorecendo a continuidade e a eficiência dos serviços assistenciais prestados;
- 11.4.2. Redução de riscos associados a patologias construtivas**, contribuindo para um ambiente mais seguro e adequado ao atendimento em saúde;
- 11.4.3. Otimização do desempenho da edificação**, com reflexos positivos na conservação, manutenção e operação dos serviços hospitalares;



11.4.4. Fortalecimento da unidade de saúde, assegurando melhores condições estruturais para o atendimento da população;

11.4.5. Contribuição para a qualidade do atendimento prestado, por meio de intervenções que garantem melhoria dos espaços.

11.5. Em síntese, os resultados pretendidos convergem para o fortalecimento do Hospital Barão de Lucena como unidade de referência na rede estadual de saúde. A intervenção não se limita à requalificação dos elementos físicos da edificação, mas contribui para o aprimoramento das condições de funcionamento, conservação e segurança do ambiente hospitalar, ampliando a capacidade de resposta do Estado de Pernambuco na prestação de serviços assistenciais. Dessa forma, assegura-se que a unidade possa desempenhar suas funções institucionais com maior eficiência, qualidade e segurança, em conformidade com as exigências técnicas, sanitárias e operacionais aplicáveis.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

12.1. A execução da obra de **requalificação das fachadas e recuperação das coberturas do Hospital Barão de Lucena (HBL), localizado no Município do Recife, Estado de Pernambuco**, tem como objetivo responder à crescente demanda por serviços especializados de saúde, modernizar a infraestrutura hospitalar existente e qualificar o atendimento prestado à população. Os resultados pretendidos refletem impactos diretos na assistência à saúde, na formação profissional, na eficiência do serviço público e no desenvolvimento social e econômico da região:

12.1.1. 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.

12.1.2. 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.

12.1.3. Elaboração do Plano de gerenciamento de resíduos da construção civil (PGRCC), incluindo destinação de resíduos de demolição e bota-fora.

12.1.4. 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.

12.1.5. 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), desenvolvimento de um Plano de Contingência referente à logística e isolamento do canteiro para garantir a compatibilidade entre a obra e o funcionamento assistencial e outras medidas da fase preparatória exigidas pela Lei nº 13.303/2016 e pelo RILC/CEHAB.

12.1.6. 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.

12.1.7. 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.

12.1.8. 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.

12.2. Providências complementares para a viabilização da contratação e execução:

12.2.1. Finalização e consolidação do Projeto Executivo completo (arquitetura e complementares), conforme art. 9º, inciso V, do RILC;

12.2.2. Validação técnica e orçamentária das planilhas, memoriais e especificações pela área técnica da CEHAB, nos termos do art. 12, §§ 5º e 6º;

12.2.3. Elaboração do Termo de Referência (TR) com base neste Estudo Técnico Preliminar, em conformidade com o art. 9º, inciso IV, do RILC;

12.2.4. 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;

12.2.5. Designação formal dos gestores e fiscais do contrato, conforme art. 5º, inciso IX, e arts. 65 a 67 do RILC;

12.2.6. Articulação com a UPE e demais órgãos envolvidos, visando liberação de área e alinhamento de interferências na edificação existente;

12.2.7. Obtenção das licenças e autorizações junto aos órgãos competentes (ambientais, urbanísticas, sanitárias, Corpo de Bombeiros e demais entidades);

12.2.8. Monitoramento contínuo por parte da SEPE e CEHAB do cumprimento dos prazos e metas do cronograma físico-financeiro.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

13.1. Para o pleno atendimento à demanda de contratação de empresa especializada visando à execução da obra **de requalificação das fachadas e recuperação das coberturas do Hospital Barão de Lucena (HBL), localizado no Município do Recife, Estado de Pernambuco**, faz-se necessária a implementação coordenada de ações técnicas complementares, abrangendo não apenas as intervenções físicas nas fachadas, mas também atividades correlatas indispensáveis à adequada execução das obras.

13.2. A estratégia de implementação prevê a execução em duas fases complementares:



13.2.1. Fase 1 – Obras de engenharia:

13.2.2. Compreende as intervenções voltadas à requalificação das fachadas e dos elementos construtivos externos das edificações do complexo hospitalar, incluindo:

- 13.2.2.1.** Recuperação e substituição de revestimentos deteriorados, com recomposição das superfícies e restabelecimento das condições de aderência e desempenho;
- 13.2.2.2.** Tratamento de manifestações patológicas, tais como fissuras, trincas, destacamentos e infiltrações, com utilização de técnicas e materiais compatíveis com os sistemas existentes;
- 13.2.2.3.** Execução de novos sistemas de acabamento, incluindo revestimentos e pintura externa, adequados às condições de exposição e às exigências de durabilidade;
- 13.2.2.4.** Requalificação da cobertura, contemplando a substituição e/ou adequação de telhas, bem como a execução de elementos de vedação, arremates e drenagem pluvial;
- 13.2.2.5.** Adequação e/ou implantação de sistemas de drenagem de águas pluviais aparentes, incluindo calhas, rufos e demais componentes;
- 13.2.2.6.** Implantação de elementos de padronização estética e comunicação visual.

13.2.3. Fase 2 – Aquisições e serviços complementares:

13.2.4. Após a conclusão das obras civis, poderão ser necessárias contratações específicas, tais como:

- 13.2.4.1.** Aquisição e instalação de mobiliário e equipamentos complementares;
- 13.2.4.2.** Serviços de manutenção preventiva e assistência técnica especializada;
- 13.2.4.3.** Capacitação e alocação de recursos humanos para operação

13.3. Planejamento Integrado:

13.3.1. A execução coordenada das fases é essencial para assegurar que a transição entre a conclusão das obras e a entrada em funcionamento do Equipamento ocorra de forma eficiente e segura, sem prejuízo às atividades assistenciais em curso; alinhando-se às demandas regionais; para que os investimentos públicos sejam otimizados, garantindo aderência ao planejamento estratégico da rede estadual de saúde; e que os sistemas de infraestrutura predial estejam plenamente integrados aos equipamentos e tecnologias que serão incorporados na fase subsequente.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1. A execução da obra de requalificação das fachadas e recuperação das coberturas do Hospital Barão de Lucena (HBL), localizado no Município do



Recife, Estado de Pernambuco, poderá gerar impactos ambientais de caráter temporário e local, passíveis de controle e mitigação. Entre os principais, destacam-se:

- 14.1.1. Geração de Resíduos Sólidos da Construção Civil (RCC), provenientes de demolições, cortes e sobras de materiais; possibilidade de geração de **Resíduos de Serviços de Saúde (RSS)** decorrentes da remoção de tubulações, revestimentos e equipamentos em áreas assistenciais desativadas, exigindo manejo conforme a **RDC ANVISA nº 222/2018**.
- 14.1.2. Emissão de poeira, material particulado e ruídos, especialmente durante serviços de demolição, terraplenagem e transporte;
- 14.1.3. Risco de poluição do solo e de corpos d'água por resíduos de obra, efluentes ou substâncias perigosas;
- 14.1.4. Supressão pontual de vegetação urbana e alterações temporárias na paisagem do entorno imediato;
- 14.1.5. Transtornos no tráfego local, devido à circulação de veículos pesados e movimentação de insumos.

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

- 14.2.1. Elaboração e Implantação de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), conforme Resolução CONAMA nº 307/2002;
- 14.2.2. Controle de poeira mediante aspersão de água e uso de tapumes para contenção de partículas;
- 14.2.3. Certificados de Destinação Final de Resíduos: comprovação de entrega dos resíduos a empresas devidamente licenciadas, com emissão de MTR (Manifesto de Transporte de Resíduos) ou documentos equivalentes, desde a demolição até os resíduos gerados durante a obra;
- 14.2.4. 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);
- 14.2.5. Planejamento logístico, evitando transporte de materiais em horários de pico, minimizando o impacto no tráfego;
- 14.2.6. Preservação das áreas verdes existentes, além de plantio compensatório caso haja supressão de vegetação;
- 14.2.7. Cumprimento integral da legislação ambiental e urbanística municipal, com obtenção prévia das licenças necessárias.

14.3. Licenciamento e Estudos ambientais:

- 14.3.1. Obtenção das licenças ambientais, Licença de Instalação (LI) e a Licença de Operação (LO), bem como de autorizações ambientais específicas, quando aplicáveis, incluindo Autorização para Supressão de Vegetação, a serem requeridas junto ao órgão ambiental competente antes do início das intervenções, em conformidade com as condicionantes estabelecidas na Licença Prévia (LP);
- 14.3.2. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando solicitado para avaliar efeitos sobre o entorno;



14.3.3. Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), quando solicitado por órgãos competentes;

14.3.4. Demais estudos que podem ser requeridos por órgãos ambientais e de fiscalização.

14.3.5. 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.

14.4. Recomendações de Sustentabilidade:

14.4.1. Para reduzir impactos, recomenda-se a adoção de soluções construtivas sustentáveis, tais como:

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

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

14.4.1.3. Implantação de sistemas de aproveitamento de águas pluviais e dispositivos economizadores de água;

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

14.4.1.5. Planejamento de áreas de permeabilidade mínima nos projetos de urbanização e paisagismo.

14.4.2. A solução de engenharia priorizará o "Ciclo de Vida Sustentável", favorecendo a especificação de materiais com certificação ambiental, baixo índice de emissão de compostos orgânicos voláteis e soluções que reduzam o consumo operacional de água e energia da edificação. Tais requisitos visam não apenas a conformidade ambiental, mas a eficiência econômica no longo prazo, ao mitigar custos futuros de manutenção e operação.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

15.1. Diante das análises técnica, normativa, institucional e orçamentária apresentadas, conclui-se pela **viabilidade, necessidade e vantajosidade** da contratação de empresa especializada em engenharia para execução dos serviços de requalificação das fachadas do Hospital Barão de Lucena.

15.2. A solução proposta mostra-se adequada à complexidade do objeto, assegurando execução integrada, segura e em conformidade com as normas técnicas e sanitárias aplicáveis.

15.3. A solução está alinhada às diretrizes estratégicas do **Plano Estadual de Saúde (PES) 2024–2027**, bem como às políticas públicas voltadas ao fortalecimento da rede estadual de atenção especializada, contribuindo para:

15.3.1. Melhoria das condições de conservação e desempenho das edificações;



- 15.3.2. Aumento da vida útil do patrimônio público;
- 15.3.3. Qualificação do ambiente assistencial.

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

15.5. 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.

15.6. Diante do exposto, **recomenda-se o prosseguimento do processo licitatório**, com a elaboração do Termo de Referência e a adoção das providências necessárias à contratação, em conformidade com os **princípios da legalidade, eficiência, economicidade e planejamento**.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Documento assinado digitalmente
RAQUEL REGO BARROS ARAUJO DE VASCONCEI
Data: 14/04/2026 10:55:15-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Raquel Rêgo Barros Araújo de Vasconcelos
Engenheira Civil CREA nº 1819332470 PE
Consultora Técnica
Governança de Processos e Qualidade | SEPE

COLABORAÇÃO TÉCNICA



Documento assinado digitalmente
MARINA DOMINGOS FERNANDES
Data: 14/04/2026 08:47:23-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Marina Domingos Fernandes
Arquiteta e Urbanista | CAU/PE A254051-7
Governança de Processos e Qualidade | SEPE



Documento assinado digitalmente
RENATO SILVA DE MENDONCA
Data: 14/04/2026 09:16:08-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Renato Silva de Mendonça
Arquiteto e Urbanista | CAU nº A64.611-3
Governança de Processos e Qualidade | SEPE

