

ÓRGÃO	SECRETARIA DE PROJETOS ESTRATÉGICOS		
SETOR	GOVERNANÇA DE PROCESSOS E QUALIDADE   GPQ		
TÍTULO	<b>Estudo Técnico Preliminar   ETP</b>		
ARQUIVO	GOVPE-GPQ-CAR-CEAMEPE-DOC_EST_TEC	EMISSÃO	data da assinatura

#### OBJETO

**CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM ENGENHARIA PARA CONSTRUÇÃO DO CENTRO DE ATENDIMENTO MULTIDISCIPLINAR ESPECIALIZADO NA PERSPECTIVA INCLUSIVA – CEAME, NO MUNICÍPIO DE CARUARU, NO ESTADO DE PERNAMBUCO.**

#### RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Raquel Rêgo Barros Araújo de Vasconcelos  
Engenheira Civil CREA n° 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

Márcia Maria Albuquerque  
Assessor Administrativo  
Governança de Processos e Qualidade | SEPE



## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>3</b>
<b>2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>3. ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO/ENTIDADE</b>	<b>5</b>
<b>4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS</b>	<b>8</b>
<b>6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO</b>	<b>11</b>
<b>7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS</b>	<b>13</b>
<b>8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO</b>	<b>16</b>
<b>9. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA MODELAGEM DA LICITAÇÃO</b>	<b>17</b>
<b>10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO</b>	<b>21</b>
<b>11. RESULTADOS PRETENDIDOS</b>	<b>22</b>
<b>12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS</b>	<b>23</b>
<b>13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES</b>	<b>24</b>
<b>14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS</b>	<b>25</b>
<b>15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO</b>	<b>26</b>



## 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 e das condições para a contratação de empresa especializada visando à execução de obra **para construção do Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na perspectiva inclusiva – CEAME, no Município de Caruaru, no Estado de Pernambuco**, tendo em vista a importância de dispor de um espaço adequado para o desenvolvimento de atividades voltadas ao atendimento educacional especializado e ao apoio multidisciplinar, contemplando aspectos físicos, psicológicos, intelectuais e sociais, de forma a promover a inclusão e o fortalecimento das práticas pedagógicas, culturais e sociais no âmbito da rede pública estadual de ensino.

**1.3.** A demanda foi formalmente apresentada pela **Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco (SEE/PE)**, por meio do **Documento de Formalização de Demanda - DFD**, e está alinhada à missão institucional da Pasta, que é **planejar, coordenar e executar políticas públicas voltadas à promoção da educação inclusiva e de qualidade em todo o território pernambucano**, respondendo 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 002/2024**, celebrado entre os órgãos e entidades a seguir indicados, observadas as respectivas atribuições:

ÓRGÃO DEMANDANTE	ATRIBUIÇÕES
SECRETARIA ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE PERNAMBUCO – SEE	DEMANDA INSTITUCIONAL E DESCENTRALIZAÇÃO ORÇAMENTÁRIA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS



<b>SECRETARIA DE PROJETOS ESTRATÉGICOS – SEPE</b>	COORDENAÇÃO E ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS TÉCNICOS E PROJETOS DE ENGENHARIA
<b>SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO – SEDUH</b>	ACOMPANHAMENTO INSTITUCIONAL DAS ATIVIDADES
<b>COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO E OBRAS – CEHAB</b>	INSTAURAÇÃO DOS PROCESSOS LICITATÓRIOS, GESTÃO E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

## 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

**2.1.** O presente estudo pretende descrever a necessidade de implantação do **Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado (CEAME)** no Município de Caruaru, Estado de Pernambuco, como parte da **política pública de promoção da educação inclusiva e do desenvolvimento integral dos estudantes da rede estadual de ensino**, em consonância com as **diretrizes da Secretaria de Educação de Pernambuco (SEE/PE)** e com a Política Nacional de Educação Especial na Perspectiva da Educação Inclusiva, instituída pelo Ministério da Educação.

**2.2.** Para a implantação deste equipamento, foi selecionada uma **área pertencente ao Governo do Estado de Pernambuco**, localizada no município de Caruaru, em razão de sua **localização estratégica no Agreste**, da **facilidade de acesso para a comunidade escolar** e da **adequada disponibilidade de infraestrutura urbana**. A escolha do terreno considerou, ainda, as **condições ambientais e climáticas características da região**, buscando assegurar conforto térmico e sustentabilidade nas futuras instalações.

**2.3.** O projeto integra as ações da **Secretaria de Educação de Pernambuco (SEE)** voltadas à ampliação e fortalecimento das políticas públicas de **educação inclusiva** no Estado, buscando assegurar o desenvolvimento integral dos estudantes da rede pública por meio de acompanhamento psicológico, terapêutico e pedagógico, com foco na promoção da autonomia, na aprendizagem e na inclusão social.

**2.4.** A área apresenta **características favoráveis à implantação do Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado (CEAME)**, permitindo a **criação de espaços amplos, acessíveis e adaptáveis** às diversas atividades educacionais, pedagógicas e terapêuticas previstas no projeto. A escolha do local também reflete a **estratégia de descentralização da rede de atendimento especializado**, ampliando o alcance dos serviços de apoio à educação inclusiva e fortalecendo o papel do município de Caruaru como **polo regional de referência** em práticas pedagógicas inovadoras e integradas.

**2.5.** A construção do CEAME Caruaru justifica-se pela necessidade de **criar uma infraestrutura adequada às práticas pedagógicas e multidisciplinares**, com ambientes planejados para o desenvolvimento de atividades nos aspectos físico,



psicológico, intelectual e social. O projeto foi desenvolvido pela equipe técnica da **Coordenação de Arquitetura da SEE**, considerando as **características geográficas, climáticas e socioeconômicas no Agreste Pernambucano**, além das especificidades do terreno a ser definido.

**2.6.** A unidade contará com **área a ser construída de aproximadamente 1.250,00 m<sup>2</sup>** e estrutura projetada para atender **até 100 alunos por turno**, distribuídos em **cinco salas de aula**. O conjunto também contempla **salas de psicologia, fisioterapia, terapia ocupacional e fonoaudiologia**, além de refeitório, áreas de convivência e espaços administrativos, garantindo **funcionalidade, conforto térmico e acessibilidade universal**.

**2.7.** A adoção do **projeto padrão da SEE** assegura a padronização técnica, o controle de qualidade e a racionalização de custos, permitindo que cada unidade implantada no Estado mantenha coerência arquitetônica e operacional. No caso de Caruaru, o projeto foi **adaptado às condições topográficas e urbanísticas locais**, assegurando a melhor implantação e integração com o entorno contribuindo assim para o desenvolvimento humano e social da região do Agreste.

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

**3.1.** O presente estudo tem por finalidade descrever a necessidade de implantação do **Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado (CEAME)** no município de Caruaru do Estado de Pernambuco, como parte da política pública de promoção da **educação inclusiva** e do **desenvolvimento integral dos estudantes** da rede estadual de ensino, em consonância com as diretrizes da **Secretaria de Educação de Pernambuco (SEE/PE)** e com a **Política Nacional de Educação Especial na Perspectiva da Educação Inclusiva**, instituída pelo Ministério da Educação.

**3.2.** O projeto integra as ações da **Secretaria de Educação de Pernambuco (SEE)** voltadas à **ampliação e ao fortalecimento das políticas públicas de educação inclusiva** no Estado, com o objetivo de garantir o **atendimento educacional especializado** por meio de acompanhamento **psicológico, terapêutico e pedagógico**, promovendo **autonomia, aprendizagem e inclusão social**.

**3.3.** Assim, a execução das obras do CEAME constitui uma **ação estratégica do Governo do Estado de Pernambuco**, voltada à promoção da **educação inclusiva, equitativa e de qualidade**, atendendo às diretrizes da política estadual de educação e às metas de desenvolvimento humano e social para a região do Agreste.



**3.4.** Portanto, a obra de implantação do **Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado (CEAME)** configura-se como uma ação estruturante e prioritária, alinhada às políticas públicas de educação, aos objetivos do Plano Plurianual e ao fortalecimento institucional da Secretaria Estadual de Educação, contribuindo diretamente para a melhoria dos serviços prestados à população pernambucana.

#### 4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

**4.1.** A contratação visa à **construção do Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na perspectiva inclusiva – CEAME, no Município de Caruaru, no Estado de Pernambuco**, devendo ser realizada por empresa especializada no ramo da construção civil, legalmente constituída e com comprovação de experiência em obras de porte e complexidade similares, especialmente em edificações destinadas a área de educação. A empresa deve possuir regularidade junto aos conselhos profissionais (CREA/CAU) e atender integralmente às especificações técnicas estabelecidas no Termo de Referência.

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

- 4.2.1.** Elaboração do cronograma físico-financeiro detalhado da obra;
- 4.2.2.** Instalação e gestão do canteiro de obras, obedecendo às normas de segurança e saúde do trabalho;
- 4.2.3.** Execução de todos os serviços de engenharia, compreendendo infraestrutura, superestrutura, instalações prediais, revestimentos, acabamentos e sistemas complementares;
- 4.2.4.** Testagem e comissionamento dos sistemas implantados, incluindo rede elétrica, hidrossanitária, climatização e automação, quando for o caso;
- 4.2.5.** Entrega da edificação totalmente operacional, de acordo com os parâmetros técnicos e funcionais previstos.
- 4.2.6.** RDC ANVISA n.º 50/2002: Dispõe sobre o regulamento técnico para planejamento, programação, elaboração e avaliação de projetos físicos de estabelecimentos assistenciais de saúde.

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

- 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. Normas da ABNT: Seguir as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (especialmente NBR 9050 — acessibilidade) para execução de todos os serviços;
- 4.4.5. Lei nº 5.194/1966: Regulamenta o exercício das profissões de Engenharia e correlatos;
- 4.4.6. Lei nº 12.378/2010: Regulamenta o exercício da Arquitetura e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU);
- 4.4.7. Lei nº 6.496/1977: Institui a Anotação de Responsabilidade Técnica e regula a assistência profissional;
- 4.4.8. Resolução CONAMA nº 307/2002: Diretrizes para a gestão dos resíduos da construção civil;
- 4.4.9. Decreto Estadual nº 19.644/1997: Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico para o Estado de Pernambuco;
- 4.4.10. Resolução RDC n.º 50, de 21 de fevereiro de 2002: Dispõe sobre o regulamento técnico para planejamento, programação, elaboração e avaliação de projetos físicos de estabelecimentos assistenciais de saúde.

**4.5.** Resoluções Técnicas das Concessionárias de Serviços Públicos:

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

**4.6.** Licenciamento e Anotações Técnicas:

- 4.6.1. Caberá à contratada a obtenção de **licenças municipais** e autorizações pertinentes à execução da obra;
- 4.6.2. 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.

**4.7.** Adoção de Soluções Sustentáveis:

- 4.7.1. Deverão ser adotadas 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, uso de



pisos drenantes, telhas termoacústicas, além de elementos que aproveitam a ventilação e iluminação natural, entre outros;

**4.7.2.** Será necessário estabelecer uma logística eficiente para entrega de materiais pelos fornecedores e coleta de insumos não almoxarifados, no caso de obras. 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;

**4.8.** Os requisitos para habilitação, incluindo os especificados no Termo de Referência, devem ser atendidos. Os serviços de contratação ou execução das obras de construção devem ser realizados por empresa especializada, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e os padrões de sustentabilidade exigidos tanto neste documento quanto no Termo de Referência.

## 5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

**5.1.** Com o objetivo de atender à demanda de implantação do **Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado (CEAME)** no município de **Caruaru**, no Estado de Pernambuco, buscou-se identificar a alternativa que oferecesse a melhor solução técnica, funcional e econômica para atender às necessidades da rede estadual de ensino.

**5.2.** Considerando que as soluções técnicas de arquitetura e engenharia para a implantação do **Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado (CEAME)** já foram definidas e aprovadas pela Administração, esta etapa do Estudo Técnico Preliminar tem como foco o **levantamento de mercado voltado à execução da obra de construção**.

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

**5.4. Solução 1:** Locação de imóveis privados através de contratos no Modelo “Built To Suit”:

**5.4.1.** Consiste na adequação do CEAME, com adaptações na setorização dos ambientes, dos serviços especializados e adaptação dos fluxos funcionais, em conformidade com as normas técnicas, de acessibilidade, segurança e demais regulamentações aplicáveis.

**5.4.2.** Vantagens:



- 5.4.2.1.** Longo prazo: Os contratos BUILT TO SUIT, geralmente, têm prazos longos, proporcionando estabilidade para a administração pública;
- 5.4.2.2.** Desburocratização na construção de toda infraestrutura: tendo em vista que à iniciativa privada caberia entregar nos moldes solicitados pela Administração Pública, não necessitando seguir todo rito burocrático inerente às contratações públicas;
- 5.4.2.3.** Rápida resposta para as demandas relativas à política pública do PNE e PEE.
- 5.4.2.4.** Pode ser menos dispendioso: a longo prazo, o custo da locação do imóvel e da reforma para adaptação do espaço, se comparado com o custo da construção considerando a execução desde a infraestrutura até a superestrutura.

#### **5.4.3. Desvantagens:**

- 5.4.3.1.** Custo inicial elevado: os custos de construção podem ser mais altos devido à personalização e às especificações exigidas de acordo com o programa de necessidades.
- 5.4.3.2.** Dificuldade de adaptação: após a construção, pode ser difícil e caro adaptar o espaço para novas necessidades ou mudanças nas demandas;
- 5.4.3.3.** Dependência do locador: a relação de longo prazo cria uma dependência significativa entre o locador e o locatário, onde qualquer problema financeiro ou mudança de estratégia pode impactar no locatário. Bem como na qualidade da construção e no cumprimento dos prazos de entrega, que dependem exclusivamente do locador, gerando riscos se ele não for suficientemente capacitado;
- 5.4.3.4.** Imprevisibilidade Econômica: mudanças econômicas como inflação, crises financeiras ou alterações na legislação tributária e trabalhista, podem impactar no contrato, por ser de longo prazo, o contrato pode prever todas as variáveis econômicas futuras, o que pode alterar a viabilidade econômica para ambas as partes.

#### **5.5. Solução 2: Construção e Execução direta pela Administração Pública:**

- 5.5.1.** Prevê a implantação de nova edificação destinada ao Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva – CEAME, em local adequado no município de Caruaru/PE, implantada integralmente em conformidade com os requisitos técnicos, assistenciais e funcionais contemporâneos, observando as normas vigentes e diretrizes de acessibilidade aplicáveis.

#### **5.5.2. Vantagens:**

- 5.5.2.1.** Maior controle direto sobre o desenvolvimento das atividades e a definição metodológica dos estudos;
- 5.5.2.2.** Possibilidade de aproveitamento do conhecimento acumulado e dos dados já disponíveis internamente;
- 5.5.2.3.** Integração mais estreita entre as áreas técnicas e ambientais do Estado.



### 5.5.3. Desvantagens:

- 5.5.3.1. Prazo possivelmente superior, considerando o acúmulo de demandas e a capacidade operacional atual da Administração;
- 5.5.3.2. Necessidade de contratação de mão de obra especializada, em razão da limitação técnica e operacional da Administração.

## 5.6. Solução 3: Contratação de empresa para a construção do CEAME (Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva) no município de Caruaru.

5.6.1. Consiste na contratação de empresa especializada em engenharia para a construção do Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva – CEAME, no município de Caruaru/PE, contemplando a execução integral da nova edificação, incluindo infraestrutura, instalações prediais, setorização adequada dos ambientes terapêuticos e administrativos, bem como a implantação de espaços destinados aos atendimentos multidisciplinares.

### 5.6.2. Vantagens:

- 5.6.2.1. Centralização da execução, garantindo maior controle e padronização da obra;
- 5.6.2.2. Possibilidade de cumprimento mais ágil do cronograma, reduzindo atrasos;
- 5.6.2.3. Melhor integração entre as etapas de construção nova;
- 5.6.2.4. Redução de falhas de comunicação e retrabalhos, aumentando a eficiência.
- 5.6.2.5. Maior controle e rastreabilidade por parte da CEHAB e da SEPE.

### 5.6.3. Desvantagens:

- 5.6.3.1. Risco de atrasos na execução, em razão de imprevistos logísticos, climáticos ou administrativos;
- 5.6.3.2. Dependência do desempenho da empresa contratada, o que pode impactar a qualidade e o cumprimento dos prazos estabelecidos;
- 5.6.3.3. Possibilidade de necessidade de aditivos contratuais, decorrentes de ajustes técnicos ou variações de mercado, podendo elevar o custo final da obra.

## 5.7. Análise comparativa das alternativas:

ALTERNATIVA	VANTAGENS	DESVANTAGENS
Locação de imóveis privados no Modelo “Built To Suit”	Longo prazo; Desburocratização na construção de toda infraestrutura; Pode ser menos dispendioso.	Custo inicial elevado; Dificuldade de adaptação; Dependência do locador.



Construção e Execução direta pela Administração Pública	<p>Maior controle do desenvolvimento e atividade; Possibilidade de aproveitamento do conhecimento acumulado; Integração mais estreita entre as áreas técnicas e ambientais.</p>	<p>Limitação de recursos humanos especializados; Prazo possivelmente superior; Necessidade de contratação de serviços complementares especializados.</p>
Contratação de empresa para a construção do CEAME (Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva) no município de Caruaru.	<p>Centralização da execução; Cumprimento mais ágil do cronograma; Melhor integração entre as etapas; Maior controle e rastreabilidade.</p>	<p>Risco de atrasos na execução; Desempenho da empresa contratada; Possibilidade de aditivos.</p>

Tabela 01: Análise comparativa das alternativas

**5.7.1.** A análise comparativa permitiu identificar as implicações técnicas, operacionais ou econômicas de cada alternativa de execução, possibilitando a avaliação crítica de seus benefícios e limitações. As informações levantadas constituem base para a escolha fundamentada da solução mais compatível com os objetivos da contratação e com os princípios que regem a Administração Pública.

**5.7.2.** A alternativa de execução considerada deverá manter **plena compatibilidade com as soluções técnicas apresentadas**, assegurando a observância das **normas de acessibilidade, sustentabilidade e desempenho**, em consonância com os objetivos do projeto do **Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva – CEAME**, no município de **Caruaru/PE**. As metodologias construtivas adotadas deverão garantir **qualidade, segurança e eficiência na execução**, compatibilizando-se com as especificações técnicas e funcionais exigidas para o adequado atendimento às demandas do público-alvo.

**5.8.** Dessa forma, o levantamento de mercado e a análise comparativa das alternativas foram conduzidos em observância à Lei nº 13.303/2016, bem como ao Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CEHAB-PE e demais normas aplicáveis, assegurando que a definição da solução técnica esteja fundamentada em critérios objetivos, economicamente sustentáveis e alinhados às melhores práticas de gestão pública e à adequada preservação do patrimônio público.

## 6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

**6.1.** A análise comparativa das alternativas possíveis demonstrou que a solução mais aderente ao objeto da construção do Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva – CEAME, no município de Caruaru/PE, é a contratação de empresa especializada para execução da obra. A alternativa de



locação ou de uma construção pela administração pública, embora tecnicamente viável, implicaria custos mais elevados, maior prazo de execução e potenciais impactos operacionais. Nesse contexto, a contratação de empresa para a construção do CEAME mostrou-se a alternativa mais adequada sob os aspectos técnico, econômico, assistencial e operacional, assegurando atendimento eficiente à demanda prevista com melhor relação custo-benefício para a Administração Pública.

**6.2.** Esta solução alinha-se à necessidade de maior controle de qualidade e gerenciamento na execução dos serviços de engenharia.

**6.3.** Essa medida atende à **demanda social por serviços especializados e inclusivos**, assegurando a **implantação do equipamento público** e a **ampliação da oferta de atendimentos multidisciplinares à população**. Além disso, garante a **infraestrutura adequada ao pleno funcionamento do centro**, com **condições técnicas compatíveis às normas de acessibilidade, conforto e segurança**, promovendo a **autonomia do Estado** e o **atendimento integral ao programa de necessidades definido**.

**6.4.** Essa solução assegura:

**6.5.** Pleno atendimento ao programa de necessidades, por meio da **contratação de empresa especializada em engenharia para execução da obra de construção do Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva – CEAME**, no município de **Caruaru/PE**;

**6.6.** **Autonomia e controle do Estado** sobre o patrimônio público, possibilitando futuras ampliações e adequações conforme necessidades;

**6.7.** Maior **durabilidade e segurança estrutural**, atendendo às exigências normativas aplicáveis a edificações de uso institucional e de atendimento ao público;

**6.8.** Melhor **relação custo-benefício a longo prazo**, evitando despesas recorrentes com locações ou dependência contratual de terceiros e garantindo a sustentabilidade operacional do equipamento.

**6.9.** Além disso, a **execução direta da obra** assegura **maior previsibilidade orçamentária** e viabiliza a **padronização de layouts, materiais e sistemas construtivos**, favorecendo a **otimização dos processos de manutenção e operação** do CEAME, bem como a **uniformidade técnica** entre os equipamentos públicos da mesma tipologia.

**6.10.** Identificaram-se ainda as implicações técnicas, operacionais e econômicas de cada alternativa de execução, possibilitando a avaliação crítica de seus benefícios e limitações. As informações levantadas constituem base para a escolha fundamentada da solução mais compatível com os objetivos da contratação e com os princípios que regem a Administração Pública.



**6.11.** Considerou-se também que a Administração possui corpo técnico, com expertise na elaboração de projetos em alto nível de detalhamento para o objeto, bem como profissionais aptos para a fiscalização e gestão contratuais.

**6.12.** Dessa forma, a solução proposta assegura, de forma integrada:

- 6.12.1.** A implantação de infraestrutura adequada para o funcionamento do Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva – CEAME, ampliando e qualificando a oferta de atendimentos multidisciplinares à população;
- 6.12.2.** A criação de ambientes acessíveis, seguros e funcionalmente organizados, garantindo condições adequadas para a realização de atendimentos terapêuticos, assistenciais e administrativos;
- 6.12.3.** A plena conformidade com as normas técnicas vigentes, requisitos de acessibilidade universal, normas de segurança e demais regulamentações aplicáveis, assegurando regularidade operacional e segurança aos usuários e profissionais;
- 6.12.4.** A implantação de edificação planejada para desempenho, durabilidade e eficiência, reduzindo custos futuros de manutenção e mitigando riscos construtivos;  
A adequada inserção urbana da unidade no município de Caruaru/PE, garantindo acesso facilitado à população e integração com as políticas públicas de inclusão;
- 6.12.5.** A melhor relação custo-benefício para a Administração Pública, ao compatibilizar viabilidade técnica, eficiência operacional e relevante impacto social positivo

**6.13.** Assim, a solução promove a implantação de infraestrutura adequada ao funcionamento do Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva – CEAME, amplia a capacidade de atendimento especializado no município de Caruaru/PE e contribui para o fortalecimento das políticas públicas de inclusão, bem como para a melhoria da qualidade dos serviços prestados à população.

## 7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

**7.1.** A presente contratação visa à **construção do Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva – CEAME**, localizado no município de **Caruaru**, Estado de Pernambuco. A estimativa das quantidades a serem contratadas foi elaborada com base na **área de construção** (1.250,00m<sup>2</sup>), detalhada no programa de necessidades por pavimento e nas áreas técnicas externas, considerando as soluções técnicas definidas e aprovadas pela Administração para o **Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva – CEAME, Caruaru/PE**.



**7.2.** Esta estimativa constitui referência para o **dimensionamento da obra, elaboração do orçamento referencial e definição da modalidade e regime de execução**, em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência, transparência e segurança técnica.

**7.3.** O projeto prevê os seguintes ambientes abaixo, definidos pelo programa de necessidades do projeto padrão, fornecido pela Secretaria Estadual de Educação(SEE):

PAVIMENTO	AMBIENTE/ FUNÇÃO
Bloco Principal	Entrada principal da escola, que guia a todas as áreas.
Área de Atendimento	Recepção e áreas de espera; Sala de Psicologia; Sala de Fisioterapia; Sala de Terapia Ocupacional; Sala de Fonoaudiologia; Salas AEE.
Pedagógico	Sala dos Professores; Gestão; Coordenação;
Serviços e Vivência	Salas Técnicas; Depósitos; Convivências; Sanitários Femininos e Masculinos; Copa; Depósitos de Materiais de Limpeza (DML); Refeitório; Cozinha; Lavagem de pratos e panelas; Despesas frias, grãos, frutas e Hortifrutí; Área de Serviço; Circulação;
Blocos de Apoios	Central de Gás - GLP; Lixeira; Casa de Bombas.

Tabela 02: Ambientes

**7.4.** A contratação abrangerá todos os serviços necessários à execução da obra, incluindo fundações, estrutura em concreto armado, alvenarias, coberturas, revestimentos, pavimentação interna e externa, além das instalações prediais completas, elétrica, hidrossanitária, lógica, climatização, prevenção e combate a incêndio e dos sistemas de segurança e acessibilidade, conforme o projeto padrão.

**7.5.** As quantidades apresentadas possuem caráter referencial, tendo como base o projeto fornecido pela Secretaria Estadual de Educação, com área aproximada de 1.250,00 m<sup>2</sup> a ser implantada, podendo sofrer ajustes pontuais durante a execução, em decorrência de eventuais adequações técnicas ou necessidades supervenientes de projeto. Ressalta-se que a primeira etapa contempla a implantação e construção do CEAME e a infraestrutura necessária para a segunda etapa instalação de mobiliário e equipamentos necessários para seu funcionamento, promovendo otimização de recursos e integração funcional do empreendimento.

## 8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO



**8.1.** A presente estimativa tem como objetivo **fornecer referência de custos para a contratação integral da obra de construção do Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva – CEAME**, localizado no município de Caruaru, Estado de Pernambuco. A contratação contempla a **execução completa da edificação**, conforme o **projeto executivo aprovado pela Administração**.

**8.2.** A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base no **item de estimativa das quantidades a serem contratadas**, nas **soluções técnicas definidas e aprovadas pela Administração**, em levantamento de mercado e em análise comparativa de licitações públicas de escopo semelhante.

**8.3.** Os valores referenciais considerados foram **atualizados com base em índices oficiais de correção monetária**, adotando-se o **Índice Nacional de Custo da Construção (INCC/FGV)** como parâmetro, com **data-base de Janeiro de 2026**, de modo a assegurar consistência técnica, atualidade econômica e aderência às condições reais do mercado da construção.

**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.

**8.4.1. Construção de equipamentos de educação:**

EDITAL/ PROCESSO	OBJETO	VALOR DA LICITAÇÃO (R\$)	DATA BASE DO ORÇ.	VALOR CORRIGIDO (INCC JAN/2026) (R\$)	ÁREA DA INTERV. (m <sup>2</sup> )	VALOR POR M <sup>2</sup> (ESTIM.)
<b>DOE/CELO E 024/2025</b>	Objeto: contratação de empresa especializada em engenharia para execução de obras de construção de núcleos básicos do centro educacional unificado - ceu da cultura, nos municípios de ilha de	R\$ 6.890.690,40	03/2025	R\$ 7.292.231,44	1.040,10 m <sup>2</sup>	R\$7.011,08 /m <sup>2</sup>



	itamaracá, itapissuma e olinda, no estado de pernambuco.					
<b>Nº do Processo: 049 - DCPO/CEL OE - II/2025</b>	Objeto: contratação de empresa especializada em engenharia para construção do centro de atendimento multidisciplinar especializado na perspectiva inclusiva – ceame, no município de Ouricuri, no estado de Pernambuco	R\$ 8.822.869,73	12/2025	R\$ 8.905.055,82	1.190,96 m <sup>2</sup>	R\$ 7.477,20 */m <sup>2</sup>
<b>DOE/CELO E 028/2025</b>	Contratação de empresa especializada em engenharia para execução de obras de construção de núcleos básicos do centro educacional unificado - ceu da cultura, nos municípios de Camaragibe, Paudalho e São Lourenço da Mata, no estado de Pernambuco.	R\$ 6.771.222,95	03/2025	R\$ 7.137.253,25	1.040,10 m <sup>2</sup>	R\$ 6.862,08 /m <sup>2</sup>
<b>Valor médio por m<sup>2</sup> das referências analisadas:</b>						<b>R\$ 7.116,78 por m<sup>2</sup></b>

Tabela 03: 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-doe-celoe-024-2025-2025-410593>

[2]<https://www.portaldecompraspublicas.com.br/processos/pe/companhia-estadual-de-habitacao-e-obras-de-recife-5093/rcmp-049-dcpo-celoe-ii-2025-2025-446653>

[3]<https://www.portaldecompraspublicas.com.br/processos/pe/companhia-estadual-de-habitacao-e-obras-de-recife-5093/rcmp-doe-celoe-028-2025-2025-411461>



**8.5. Estimativa para o Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva – CEAME em Caruaru:**

QUANTIDADE DE REFERÊNCIAS	VALOR MÉDIO POR M <sup>2</sup>	ÁREA ESTIMADA (M <sup>2</sup> )	VALOR ESTIMADO TOTAL
3 processos analisados	R\$ 7.116,78	1.250,00 m <sup>2</sup>	R\$ 8.895.975,00

Tabela 04: Quadro resumo da estimativa de valor

- 8.5.1.** A área considerada refere-se ao conjunto das superfícies externas das edificações que compõem o objeto, conforme apresentado no Memorial Descritivo, incluindo as áreas referentes ao programa de necessidades.
- 8.5.2.** As obras de construção de unidades educacionais apresentam variabilidade de custos em relação a empreendimentos convencionais, em razão de fatores como a complexidade dos sistemas construtivos e prediais, a necessidade de atendimento a requisitos técnicos específicos voltados ao uso pedagógico e à acessibilidade, bem como a integração entre os projetos de arquitetura, estruturas e instalações.
- 8.5.3.** Destacam-se, ainda, as interferências decorrentes da execução da obra, quando aplicável, as quais exigem planejamento específico das frentes de trabalho, adoção de medidas rigorosas de segurança e controle de riscos, bem como a realização de atividades em altura e em áreas expostas às intempéries, fatores que contribuem para o aumento do grau de complexidade da execução.
- 8.5.4.** Dessa forma, a estimativa de custo por metro quadrado, ainda que tecnicamente consistente, deve ser compreendida como parâmetro inicial de referência, passível de refinamento na fase de elaboração da planilha orçamentária detalhada, a qual incorpora quantitativos precisos e todas as composições de custos unitários aplicáveis.

**8.6. Justificativa final da estimativa:**

- 8.6.1.1.** A adoção do valor unitário de referência por metro quadrado, associada às referências de custos do SINAPI e às especificidades funcionais do empreendimento, assegura uma estimativa de custos tecnicamente fundamentada e compatível com empreendimentos de natureza semelhante.
- 8.6.1.2.** Dessa forma, o valor estimado de R\$ 8.895.975,00 mostra-se razoável e adequado para a execução do objeto, servindo como base para a elaboração do orçamento de referência da licitação, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 13.303/2016.

## 9. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA MODELAGEM DA LICITAÇÃO



**9.1.** Considerando a natureza do objeto, **contratação de empresa especializada em engenharia para execução das obras de construção do Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva – CEAME**, no município de **Caruaru**, Estado de **Pernambuco** — e as **exigências técnicas envolvidas na execução da obra**, a Administração optou por realizar a contratação **por meio de licitação**, em conformidade com o regime da Lei nº 13.303/2016.

**9.1.1.** A licitação deverá seguir as seguintes diretrizes:

- 9.1.1.1.** Possibilitar ampla participação de empresas do setor de engenharia com experiência comprovada em obras de construção de edificação;
- 9.1.1.2.** Assegurar a seleção da proposta mais vantajosa, por meio de critérios previamente definidos no edital;
- 9.1.1.3.** Permitir o exame criterioso da habilitação técnica e jurídica dos licitantes, essencial para garantir a adequada execução de obras públicas com impacto direto na política estadual de educação.

**9.2. Modo de Disputa:**

**9.2.1.** A escolha do modo de disputa combinado aberto-fechado, que envolve as fases aberta e fechada, encontra respaldo na Lei nº 13.303/2016, especialmente no artigo 52, e no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CEHAB (RILC/2025, art. 27, inciso III). Essa estratégia visa potencializar a competitividade e garantir a proposta mais vantajosa, integrando os benefícios de ambos os regimes: a fase aberta, que fomenta a concorrência e a redução de preços, e a fase fechada, que incentiva a apresentação de propostas de alta qualidade por parte dos licitantes classificados.

**9.2.2.** A combinação das fases aberta e fechada constitui uma estratégia licitatória, que integra os benefícios de ambos os regimes, sendo uma estratégia legal e Eficiente para maximizar competitividade e garantir a proposta mais vantajosa:

**9.2.2.1.** A **fase aberta** promove ampla competitividade e redução de preços, por meio de lances diretos e transparentes;

**9.2.2.2.** A **fase fechada**, restrita aos melhores classificados, incentiva cada licitante a apresentar sua melhor proposta absoluta, rompendo com a acomodação estratégica que pode ocorrer em disputas puramente abertas.

**9.2.3.** Para a presente contratação, adotou-se a **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.



**9.2.4.** 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.

### **9.3. Critério de Julgamento**

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

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

**9.3.2.** 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.

### **9.4. Participação de Consórcio**

**9.4.1.** Considerando o nível de complexidade técnica e o rigor necessário para a execução das obras de construção da unidade educacional, não deverá participar da licitação Consórcio de empresas, qualquer que seja a sua forma de constituição;

**9.4.2.** A restrição à atuação consorciada justifica-se pela necessidade de maior controle, responsabilização e segurança operacional, fundamentais em obras desta natureza e impacto social. A gestão descentralizada entre múltiplos CNPJs pode dificultar a fiscalização, ampliar riscos e comprometer a coesão técnica, administrativa e financeira do contrato.

**9.4.3.** Ainda que a Lei nº 13.303/2016 admita a participação de consórcios, a Administração Pública detém discricionariedade para restringir tal participação quando razões de interesse público, eficiência e segurança assim o exigirem, desde que devidamente fundamentada e motivada.

**9.4.4.** No presente caso, a vedação decorre da adequação entre a complexidade do objeto e a capacidade técnica individual das empresas licitantes, que possuem condição de execução plena e singular da obra.

**9.4.5.** Além disso, a vedação estimula a competitividade ao evitar a concentração de oferta em grupos, favorecendo a pulverização de oportunidades e promovendo a econômica e a eficiência.

**9.4.6.** Por fim, a escolha por empresa única favorece a racionalização da gestão contratual, simplificando a fiscalização e estabelecendo clara responsabilização, condição imprescindível para assegurar o cumprimento rigoroso das exigências técnicas, legais e de segurança inerentes às obras de construção do (CEAME).

### **9.5. Regime de Execução**



- 9.5.1.1.** 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:
- 9.5.1.2.** A Lei nº 13.303/2016, em seu art. 43, prevê diferentes regimes de execução que podem ser adotados pelas empresas estatais, devendo a escolha ser pautada pela viabilidade técnica, mitigação de riscos, economicidade e conformidade com os projetos disponíveis.
- 9.5.1.3.** Com base nessas diretrizes, avaliou-se a adequação dos principais regimes previstos, conforme síntese abaixo:

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

Tabela 01: Análise dos Regimes de Execução

- 9.5.2.** Considerando a complexidade técnica da intervenção, que envolve a construção integral (obra nova) de infraestrutura especializada, com disciplinas de instalações complexas e sistemas de acessibilidade universal, foram avaliados diversos regimes de execução, em conformidade com o Art. 42, §2º, da Lei nº 13.303/2016.
- 9.5.3.** 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.
- 9.5.4.** 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:
- 9.5.4.1.** Medições mensais baseadas em serviços efetivamente executados;
- 9.5.4.2.** Acompanhamento técnico e financeiro contínuo por parte da CEHAB/PE;



- 9.5.4.3. Variações operacionais, especialmente em intervenções sobre edificações novas;
- 9.5.4.4. Mitigação de riscos de aditivos indevidos, ao possibilitar ajustes mediante variação de quantitativos dentro da margem contratual.

## 9.6. Possibilidade de Subcontratação

- 9.6.1. 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.
- 9.6.2. 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:
  - 9.6.2.1. Apresentação de atestado(s) de capacidade técnica em nome da subcontratada;
  - 9.6.2.2. 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 para construção de uma nova edificação e dos requisitos operacionais para a contratação de empresa especializada em engenharia para execução da obra do Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva – CEAME, no município de Caruaru, Estado de Pernambuco, não se recomenda o parcelamento da contratação, com base nos seguintes fundamentos:

10.1.1. Execução integrada de sistemas complementares:

- 10.1.1.1. A necessidade de compatibilização entre os diversos sistemas (elétrico, hidráulico, climatização, 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.

10.1.2. Terreno e implantação:

- 10.1.2.1. Por se tratar de uma construção, há necessidade de execução coordenada e contínua, de forma a evitar retrabalhos, conflitos de interface e falhas de compatibilização entre empresas distintas.

10.1.3. Gestão contratual centralizada:

- 10.1.3.1. A adoção de contratação única favorece;
- 10.1.3.2. A rastreabilidade técnica dos serviços executados;
- 10.1.3.3. A mitigação de riscos contratuais decorrentes de sobreposição ou lacunas de escopo;
- 10.1.3.4. A eficiência na fiscalização, medição e recebimento da obra.



#### 10.1.4. Cumprimento do cronograma e controle de qualidade:

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

#### 10.1.5. Previsão legal e respaldo jurisprudencial:

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

#### 10.1.6. Impacto positivo na competitividade:

**10.1.7.** 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.

**10.2.** 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.

## 11. RESULTADOS PRETENDIDOS

**11.1. A contratação da obra de construção do centro de atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva – CEAME, no município de Caruaru/PE, visa ampliar a capacidade de atendimento especializado e fortalecer as políticas públicas voltadas à inclusão e à promoção dos direitos das pessoas com deficiência. Entre os principais resultados esperados, destacam-se:**

**11.1.1.** Ampliação da capacidade de atendimento e oferta de serviços especializados, possibilitando uma melhor gestão e integração das ações voltadas à inclusão, reabilitação e apoio psicossocial da população atendida;

**11.1.2.** Implantação de setores estratégicos e funcionais, incluindo:

**11.1.2.1.** Área de recepção com fluxo de acolhimento humanizado e acessível;

**11.1.2.2.** Sala de espera confortável e climatizada para os usuários;

**11.1.2.3.** Salas de atendimento multiprofissional, destinadas a consultas, avaliações e orientações especializadas;

**11.1.2.4.** Sala de coordenação administrativa, para gestão e acompanhamento das atividades do centro;



- 11.1.2.5. Espaço multiuso, voltado à realização de oficinas, capacitações, reuniões de equipe e atividades comunitárias;
- 11.1.2.6. Melhoria do acesso da população a serviços especializados de assistência social e educação inclusiva, em um único equipamento público;
- 11.1.2.7. Integração entre profissionais de diferentes áreas, estimulando a atuação interdisciplinar e o compartilhamento de informações;
- 11.1.2.8. Valorização das políticas públicas de inclusão e cidadania, reforçando o compromisso do Estado com a promoção da equidade social;

## 12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

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

- 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 SICRO3, 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. 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.
- 12.1.4. 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.
- 12.1.5. 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.
- 12.1.6. 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.
- 12.1.7. 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.

**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. Alinhamento com os principais órgãos envolvidos para obtenção das licenças e autorizações junto aos órgãos competentes (ambientais, urbanísticas, sanitárias, Corpo de Bombeiros e demais entidades);
- 12.2.7. 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 para **contratação de empresa especializada visando à execução de obras de construção do centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva – CEAME**, no município de **Caruaru/PE**, será necessária a execução integrada de ações em fases complementares, considerando não apenas a obra física, mas também as etapas subsequentes voltadas à operacionalização da unidade.

13.2. A estratégia de implementação prevê duas fases distintas:

13.2.1. Fase 1 – Obras de engenharia:

13.2.1.1. Contratação de empresa especializada em engenharia para a execução da obra de construção do Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva – CEAME, no município de Caruaru/PE. Esta fase contempla a implantação completa da infraestrutura física, abrangendo fundações, estrutura, alvenarias, instalações prediais, sistemas de climatização, prevenção e combate a incêndio, acessibilidade, acabamentos e paisagismo, conforme o projeto executivo apresentado e aprovado à Administração

13.2.2. Fase 2 – Equipagem:

13.2.2.1. Após a conclusão das obras, será necessário realizar a aquisição de equipamentos, mobiliários técnicos, sistemas informatizados e contratação de serviços de suporte, além da adequação dos recursos humanos necessários para garantir o funcionamento pleno do empreendimento. Essas contratações serão objeto de Estudos Técnicos Preliminares específicos, elaborados conforme a disponibilidade orçamentária e os regimes de contratação aplicáveis.



### 13.3. Planejamento Integrado:

**13.3.1.** A contratação contempla toda a infraestrutura física necessária, incluindo instalações prediais, sistemas de climatização, prevenção e combate a incêndio, acessibilidade, sistemas de segurança e monitoramento, adequações elétricas e hidrossanitárias, bem como acabamentos compatíveis com o uso educacional inclusivo.

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

**13.3.1.2.** Não haja atrasos na prestação de serviços das unidades educacionais;

**13.3.1.3.** O investimento público deve ser maximizado, com entregas alinhadas ao planejamento estratégico e às necessidades da população.

## 14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

**14.1.** A execução da obra **contratação de empresa especializada visando à execução de obras de construção do Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva – CEAME**, no município de **Caruaru/PE**, 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;

**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 do canteiro de obras ou substâncias perigosas armazenadas de maneira inadequada;

**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.** 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);

**14.2.4.** 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;

- 14.2.5.** 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.** Dependendo das características do terreno e da zona urbana de implantação, poderá ser exigido:

- 14.3.1.1.** Licenciamento ambiental simplificado, nos termos da legislação municipal e estadual;
- 14.3.1.2.** Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para avaliar efeitos sobre o entorno;
- 14.3.1.3.** Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), solicitado por órgãos competentes.
- 14.3.1.4.** Relatório Ambiental Simplificado (RAS), solicitado por órgãos competentes;
- 14.3.1.5.** Outros estudos ou autorizações ambientais eventualmente requeridos.

**14.3.2.** Todas essas etapas seguem a Lei nº 6.938/81 (Política Nacional do Meio Ambiente), a Resolução CONAMA nº 001/86 e o Decreto Federal nº 99.274/90, que regulamenta o licenciamento ambiental.

### **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.

## **15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

**15.1.** Diante da análise técnica, normativa, institucional e orçamentária apresentada neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade, necessidade e vantagem da contratação de empresa especializada para execução



da contratação de empresa especializada visando à execução de obras de construção do Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva – CEAME, no município de Caruaru/PE.

**15.2.** A proposta está alinhada às diretrizes estratégicas das políticas estaduais de inclusão e atenção à pessoa com deficiência, bem como às metas de fortalecimento da rede de atendimento especializado e humanizado. O Centro de Atendimento Multidisciplinar Especializado na Perspectiva Inclusiva (CEAME) garantirá:

- 15.2.1. Condições adequadas de acolhimento, atendimento e acompanhamento individual e coletivo;
- 15.2.2. Atuação integrada de equipes multiprofissionais, promovendo assistência técnica e psicossocial qualificada;
- 15.2.3. Integração funcional entre os setores, com fluxos acessíveis e ambientes humanizados;
- 15.2.4. Fortalecimento da rede estadual de atenção especializada, tornando o CEAME uma referência regional para Caruaru.

**15.3.** 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.

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

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



## RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Raquel Rêgo Barros Araújo de Vasconcelos  
Engenheira Civil CREA n° 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

Márcia Maria Albuquerque  
Assessor Administrativo  
Governança de Processos e Qualidade | SEPE

