

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

OBJETO

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM ENGENHARIA PARA REQUALIFICAÇÃO DA FACHADA DO HOSPITAL OTÁVIO DE FREITAS, 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

Deborah Karine Melo Martins Santana de Oliveira
Arquiteta e Urbanista | CAU nº A64074-3
Governança de Processos e Qualidade | SEPE

Marina Domingos Fernandes
Arquiteta e Urbanista | CAU/PE A254051-7
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	9
6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO	13
7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS	14
8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO	19
9. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA MODELAGEM DA LICITAÇÃO	22
10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO	25
11. RESULTADOS PRETENDIDOS	26
12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS	27
13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES	28
14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS	30
15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO	31



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 Otávio de Freitas (HOF), 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



2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

2.1. O Hospital Otávio de Freitas (HOF) é uma unidade hospitalar de referência na rede estadual de saúde de Pernambuco, localizada na Rua Aprígio Guimarães, nº 600, bairro de Tejipió, no município do Recife, atendendo majoritariamente à população da Região Metropolitana do Recife.

2.2. A unidade teve sua construção iniciada na década de 1940, sendo inaugurada em 23 de janeiro de 1956, inicialmente sob a denominação de Sanatório do Sancho, com foco no tratamento de tuberculose e outras doenças respiratórias. Ao longo do tempo, passou por ampliação de sua capacidade assistencial e diversificação de serviços, sendo, em 1974, renomeada como Hospital Otávio de Freitas, em homenagem ao médico sanitarista José Octávio de Freitas.

2.3. Atualmente, é referência estadual no tratamento de doenças respiratórias, especialmente tuberculose, incluindo casos de tuberculose multirresistente, sendo a única unidade em Pernambuco habilitada para esse tipo de atendimento. Além disso, desempenha papel relevante em diversas especialidades médicas e programas estratégicos do SUS, como oxigenioterapia, hanseníase e HIV/Aids, realizando atendimentos de urgência, emergência e ambulatoriais em grande escala.

2.4. A presente contratação refere-se à **reforma, sem ampliação**, destinada à requalificação das fachadas e dos elementos externos do Hospital Otávio de Freitas, contemplando a recuperação, substituição e modernização de revestimentos, pinturas e componentes construtivos, com vistas à melhoria das condições físicas, funcionais e estéticas da edificação existente.

2.5. A necessidade da contratação decorre do **estado de desgaste e deterioração dos revestimentos, pinturas e demais elementos construtivos da fachada**, resultante do envelhecimento natural da edificação e da exposição contínua às intempéries, o que compromete a durabilidade dos sistemas construtivos, a segurança de usuários e profissionais, a eficiência da manutenção predial e a adequada apresentação institucional da unidade.

2.6. Destacam-se, entre as principais deficiências:

- 2.6.1.** Necessidade de requalificação do conjunto arquitetônico, promovendo unidade visual e identidade institucional;
- 2.6.2.** Deterioração de fachadas e elementos externos da edificação hospitalar;
- 2.6.3.** Desgaste de revestimentos, pinturas e componentes construtivos;
- 2.6.4.** Comprometimento das condições de conforto ambiental, salubridade e desempenho dos sistemas prediais;
- 2.6.5.** Ambientes externos com padrões inadequados de segurança e funcionalidade.



2.7. Tais deficiências impactam diretamente a qualidade do atendimento prestado, a segurança de pacientes, acompanhantes e profissionais de saúde, bem como a eficiência operacional do Hospital Otávio de Freitas, podendo comprometer a continuidade e a qualidade dos serviços assistenciais ofertados.

2.8. A atuação do Estado, por meio da execução das intervenções de requalificação da fachada e áreas externas, mostra-se essencial para garantir condições adequadas de funcionamento da unidade, promover a valorização do patrimônio público e assegurar a prestação de serviços de saúde com qualidade, segurança e eficiência.

2.9. A não realização da intervenção tende a agravar o processo de deterioração das edificações, aumentando custos futuros de manutenção, elevando riscos à segurança e prejudicando a imagem institucional da unidade, além de impactar negativamente a qualidade do atendimento à população.

2.10. Os benefícios esperados com a contratação incluem a melhoria das condições de segurança, conforto e acolhimento para os usuários da unidade, bem como a qualificação das condições de trabalho e ambiência para os profissionais de saúde. Para a Administração Pública, a intervenção contribuirá para a redução de custos com manutenção corretiva, o aumento da vida útil da edificação e a melhoria da gestão do patrimônio público. Para a população em geral, espera-se o fortalecimento da rede estadual de saúde e a qualificação da assistência prestada por uma unidade de referência, ampliando a capacidade de atendimento com padrões adequados de infraestrutura.

2.11. Ressalta-se, por fim, que as intervenções deverão ser planejadas e executadas de forma compatível com o funcionamento contínuo do hospital, de modo a minimizar impactos nas atividades assistenciais e garantir a segurança de todos os usuários durante a execução dos serviços.

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

3.1. A contratação, caracterizada como reforma sem ampliação, para a **requalificação da fachada do Hospital Otávio de Freitas (HOF)**, 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 da fachada do HOF fortalece a capacidade instalada da unidade, melhora sua apresentação e integração urbana, 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 contribuir para a conformidade da fachada e dos elementos externos do HOF às exigências técnicas, sanitárias e de segurança aplicáveis aos estabelecimentos assistenciais de saúde, incluindo normas da APEVISA, da ABNT (como 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 intervenção contribuirá para a melhoria da 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 da fachada do Hospital Otávio de Freitas (HOF)**, 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.**Elaboração do cronograma físico-financeiro da obra;
- 4.2.2.**Implantação e gestão do canteiro de obras, em conformidade com as normas de segurança e saúde do trabalho aplicáveis;
- 4.2.3.**Execução dos serviços de engenharia necessários à requalificação da fachada e elementos externos, conforme previsto em projeto;
- 4.2.4.**Adoção de medidas que assegurem a continuidade do funcionamento do hospital, com mitigação de impactos como ruídos, poeiras e interferências nos fluxos de usuários e profissionais;
- 4.2.5.**Planejamento logístico adequado, incluindo acessos, transporte de materiais e organização das áreas de trabalho;
- 4.2.6.**Entrega dos serviços em conformidade com os parâmetros técnicos, funcionais e de qualidade estabelecidos;
- 4.2.7.**Apresentação e execução do Plano de Execução de Obras em Ambiente Hospitalar em Operação, garantindo o isolamento físico de áreas em obra (barreiras de poeira, pressão negativa quando aplicável), controle de vibrações e ruídos em áreas sensíveis, manutenção do fluxo assistencial e prevenção de riscos biológicos e de contaminação cruzada que pode ocorrer;
- 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.**Planejar acessos e desvios temporários de forma a não comprometer o fluxo existente, especialmente nos horários de pico (manhã e fim de tarde), 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;
- 4.2.10.**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;
- 4.2.11.**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.

4.3. Além disso, será de responsabilidade da contratada:

- 4.3.1.**A obtenção de todas as licenças, autorizações e alvarás necessários à execução dos serviços;
- 4.3.2.**A adoção de boas práticas ambientais e de sustentabilidade, incluindo a adequada gestão de resíduos da construção civil, a redução de desperdícios e a destinação final ambientalmente adequada dos materiais;
- 4.3.3.**A responsabilidade civil, técnica e administrativa por eventuais danos causados durante a execução da obra.



4.4. A legislação que servirá de base para o processo licitatório é a seguinte, sem prejuízo de outras aplicáveis:

- 4.4.1.** Lei nº 13.303/2016: Estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias;
- 4.4.2.** Lei nº 14.133/2021: Lei de Licitações e Contratos Administrativos, aplicável subsidiariamente;
- 4.4.3.** Regimento Interno de Licitações e Contratos da Companhia Estadual de Habitação e Obras de Pernambuco – CEHAB;
- 4.4.4.** 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.** RDC ANVISA nº 50/2002 (Estabelecimentos Assistenciais de Saúde);
- 4.4.11.** NR-32: Segurança e Saúde no Trabalho em Serviços 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 e afins, 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 das licenças e autorizações necessárias à execução dos serviços, bem como a emissão das Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), por profissionais legalmente habilitados junto ao CREA/CAU.

4.7. Adoção de Soluções Sustentáveis:

- 4.7.1.** A execução dos serviços deverá observar boas práticas ambientais e de sustentabilidade, incluindo a adequada gestão de resíduos da construção civil, a redução de desperdícios e a adoção de medidas que minimizem os impactos ambientais e operacionais no ambiente hospitalar. A contratada deverá, ainda, adotar procedimentos que assegurem organização, limpeza e eficiência na execução das atividades.



- 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, 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;
- 4.7.3.** Elaboração de um Plano de Contingência e Mitigação de Ruídos/Poeira, para não contaminar áreas limpas ou ensurdecer pacientes, 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.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

5.1. Com o objetivo de atender à necessidade de requalificação da fachada do Hospital Otávio de Freitas (HOF), no município do Recife, buscou-se identificar a solução que melhor atendesse aos aspectos técnicos, funcionais, operacionais e econômicos, considerando a importância estratégica da unidade para a rede estadual de saúde e seu funcionamento contínuo.

5.2. O levantamento de mercado considerou práticas adotadas pela Administração Pública na execução de obras em estabelecimentos assistenciais de saúde, observando-se que intervenções dessa natureza são usualmente realizadas por meio da contratação de empresas especializadas em engenharia, com experiência comprovada em obras hospitalares, especialmente em unidades em operação. Tais práticas refletem soluções consolidadas no mercado, com foco na durabilidade dos sistemas construtivos, segurança dos usuários e minimização de impactos nas atividades assistenciais.

5.3. Adicionalmente, foram analisados processos licitatórios recentes disponíveis no Painel de Preços e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), referentes a obras de requalificação e manutenção de unidades hospitalares, os quais evidenciam a adoção de soluções semelhantes à proposta neste Estudo Técnico Preliminar, tanto em termos de escopo quanto de requisitos técnicos e operacionais:

EDITAL / ÓRGÃO	OBJETO	VALOR LICITADO	OBSERVAÇÕES
----------------	--------	----------------	-------------



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	Requalificação de fachada de edifício hospitalar, incluindo pintura e substituição de esquadrias. Escopo concentrado no envelope da edificação, com quantitativos relevantes.
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	Requalificação de fachada de prédio público.
Processo Administrativo CELOE - II Nº 009/2026	Contratação de empresa especializada em engenharia para requalificação da fachada do Hospital Barão de Lucena, no município do Recife, no Estado de Pernambuco.	R\$ 24.271.091,43	Requalificação de fachada de edifício hospitalar, incluindo pintura e substituição de esquadrias.
Processo Administrativo CELOE - II Nº 007/2026 ³	Contratação de empresa especializada em engenharia para requalificação da fachada do hospital Agamenon Magalhães, no município do Recife, no estado de Pernambuco.	R\$ 18.491.333,11	Requalificação de fachada de edifício hospitalar, incluindo pintura e substituição de esquadrias.

Tabela 02: Pesquisa de Licitações com objeto semelhante.

Fontes consultadas:

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

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

[3] https://www.cehab.pe.gov.br/images/FACHADA%20HAM/EDITAL_PL007.2026_FACHADA_HAM.pdf (Desconsiderado por destoar da curva média)

[4] https://www.cehab.pe.gov.br/images/FACHADA%20HBL/EDITAL_PL009.2026_FACHADA_HBL.pdf

5.4. Foram consideradas três alternativas viáveis para atendimento da necessidade de requalificação da fachada do Hospital Otávio de Freitas (HOF):

5.5. Alternativa 1: Manutenção das condições atuais com intervenções pontuais corretivas

5.5.1. Consiste na continuidade da estratégia atual de manutenção corretiva pontual no HOF, sem a realização de intervenção estruturada e integrada nas fachadas;

5.5.2. Vantagens:

- 5.5.2.1.** Menor necessidade de desembolso imediato de recursos;
- 5.5.2.2.** Facilidade de execução, com contratações simplificadas e pontuais;
- 5.5.2.3.** Menor impacto inicial na rotina hospitalar.

5.5.3. Desvantagens:



- 5.5.3.1.** Não solução das causas das manifestações patológicas, atuando apenas de forma paliativa;
- 5.5.3.2.** Progressiva deterioração dos sistemas construtivos, com perda de desempenho da fachada;
- 5.5.3.3.** Aumento dos custos de manutenção no médio e longo prazo;
- 5.5.3.4.** Elevação dos riscos à segurança dos usuários e à integridade da edificação;
- 5.5.3.5.** Manutenção da desorganização das instalações aparentes e da inadequação estética;
- 5.5.3.6.** Ausência de padronização e de ganho de vida útil dos sistemas.

5.6. Alternativa 2: Execução parcial e setorizada das intervenções

5.6.1. Consiste na realização das intervenções no HOF por meio de múltiplas contratações, segmentadas por tipologia de serviço, tais como recuperação de revestimentos, pintura, esquadrias, instalações de climatização, executadas de forma independente.

5.6.2. Vantagens:

- 5.6.2.1.** Maior flexibilidade na execução e priorização de áreas críticas;
- 5.6.2.2.** Possibilidade de diluição orçamentária ao longo do tempo;
- 5.6.2.3.** Permite ajustes progressivos conforme disponibilidade financeira.

5.6.3. Desvantagens:

- 5.6.3.1.** Dificuldade de coordenação entre múltiplos contratos e empresas executoras;
- 5.6.3.2.** Risco elevado de incompatibilidades técnicas entre os serviços;
- 5.6.3.3.** Fragmentação de responsabilidades, dificultando a fiscalização e a responsabilização por falhas;
- 5.6.3.4.** Comprometimento da qualidade e da uniformidade do resultado final;
- 5.6.3.5.** Maior prazo global de execução das intervenções;
- 5.6.3.6.** Impactos prolongados na operação do hospital, devido à recorrência de frentes de obra.

5.7. Alternativa 3: Execução integral dos serviços de requalificação da fachada por meio de contratação de empresa especializada em engenharia

5.7.1. Consiste na contratação de empresa de engenharia para execução completa dos serviços de recuperação, recomposição e requalificação da fachada do HOF, incluindo tratamento das manifestações patológicas, recomposição de revestimentos, pintura, adequação de esquadrias e reorganização das instalações aparentes, conforme diretrizes e soluções técnicas estabelecidas em projeto.

5.7.2. Vantagens:

- 5.7.2.1.** Abordagem integrada, com solução definitiva das patologias identificadas;



- 5.7.2.2.** Responsabilidade técnica unificada, facilitando a gestão e fiscalização contratual;
- 5.7.2.3.** Maior controle de qualidade e compatibilização entre os serviços;
- 5.7.2.4.** Redução de riscos operacionais, com planejamento executivo adequado à condição de hospital em funcionamento;
- 5.7.2.5.** Padronização estética e funcional da fachada;
- 5.7.2.6.** Aumento da vida útil dos sistemas construtivos e redução de custos de manutenção futuros;
- 5.7.2.7.** Melhoria das condições de segurança, desempenho e operação das edificações.

5.7.3. Desvantagens:

- 5.7.3.1.** Maior necessidade de investimento inicial;
- 5.7.3.2.** Exigência de planejamento mais robusto e detalhado da contratação;
- 5.7.3.3.** Necessidade de gestão cuidadosa da execução para mitigação de impactos na operação hospitalar.

5.8. Análise comparativa das alternativas:

ALTERNATIVA	VANTAGENS	DESVANTAGENS
Manutenção das condições atuais com intervenções pontuais corretivas	<ul style="list-style-type: none"> • Menor custo inicial; • Execução simples; • Baixo impacto imediato. 	<ul style="list-style-type: none"> • Solução paliativa; • Evolução das patologias; • Aumento de custos futuros; • Riscos à segurança; • Sem padronização.
Execução parcial e setorizada das intervenções	<ul style="list-style-type: none"> • Flexibilidade de execução; • Priorização de áreas críticas; • Investimento escalonado. 	<ul style="list-style-type: none"> • Baixa coordenação entre contratos; • Riscos de incompatibilidades; • Qualidade comprometida; • Prazo ampliado; • Impactos operacionais recorrentes.
Execução integral dos serviços de requalificação da fachada por meio de contratação de empresa especializada	<ul style="list-style-type: none"> • Solução definitiva e integrada; • Responsabilidade unificada; • Maior qualidade e padronização; • Redução de custos futuros; • Melhoria da segurança e operação. 	<ul style="list-style-type: none"> • Maior custo inicial; • Exige planejamento detalhado; • Demanda fiscalização rigorosa.

Tabela 01: Análise comparativa das alternativas

5.9. A análise comparativa das alternativas considerou critérios técnicos, funcionais, operacionais e econômicos, bem como a compatibilidade com as normas aplicáveis aos estabelecimentos assistenciais de saúde e com o funcionamento contínuo do Hospital Otávio de Freitas (HOF). Foram avaliadas alternativas que variaram desde a manutenção das condições atuais, com intervenções pontuais, até soluções estruturadas de requalificação integral da fachada, com abordagem sistêmica dos elementos que compõem o envelope das edificações.



5.10. Verificou-se que as alternativas de menor escopo apresentam limitações significativas quanto à solução definitiva das manifestações patológicas, à recuperação do desempenho dos sistemas construtivos e à padronização da fachada, enquanto a alternativa de execução fragmentada implica riscos relacionados à coordenação dos serviços, à compatibilização técnica e à qualidade do resultado final. Por outro lado, a alternativa de execução integrada, embora demande maior investimento inicial, apresenta ganhos relevantes em termos de durabilidade, segurança, eficiência operacional e redução de custos de manutenção ao longo do tempo.

5.11. As informações levantadas permitiram identificar as implicações técnicas, operacionais e econômicas de cada alternativa, constituindo base objetiva para a definição da solução mais compatível com o programa de necessidades, com as diretrizes institucionais e com o interesse público, especialmente no que se refere à preservação do patrimônio público, à continuidade dos serviços de saúde e à melhoria das condições de operação e manutenção das edificações do HOF.

5.12. Dessa forma, o levantamento de mercado e a análise comparativa das alternativas foram conduzidos em observância à legislação vigente aplicável às contratações públicas, 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 conservação do patrimônio público.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

6.1. A análise comparativa das alternativas demonstrou que as soluções de menor escopo, de caráter meramente corretivo ou paliativo, são insuficientes para solucionar de forma definitiva as manifestações patológicas identificadas nas fachadas e coberturas do Hospital Otávio de Freitas, comprometendo a durabilidade dos sistemas construtivos e a segurança da edificação. Por outro lado, alternativas de maior porte, com intervenções estruturais mais abrangentes, embora tecnicamente viáveis, implicam custos elevados, prazos mais extensos e impactos operacionais significativos sobre o funcionamento da unidade hospitalar.

6.2. Nesse contexto, a execução integral dos serviços de requalificação da fachada por meio de contratação de empresa especializada, mostrou-se a mais adequada sob os aspectos técnico, funcional, operacional e econômico, apresentando a melhor relação custo-benefício e maior aderência às diretrizes institucionais e ao interesse público.

6.3. A solução proposta consiste na execução integrada de obras de requalificação da fachada do Hospital Otávio de Freitas, com intervenções voltadas à reabilitação dos sistemas construtivos existentes, à eliminação das patologias



identificadas e ao restabelecimento das condições adequadas de desempenho, segurança e durabilidade da edificação.

6.4. A solução contempla, de forma integrada, intervenções que abrangem, entre outros aspectos:

- 6.4.1.** Recuperação e tratamento de fachadas, incluindo recomposição de revestimentos, tratamento de fissuras, recuperação de elementos deteriorados e aplicação de sistemas de proteção superficial;
- 6.4.2.** Correção de falhas construtivas que impactam o desempenho da edificação, especialmente no que se refere à estanqueidade e proteção contra infiltrações;
- 6.4.3.** Adequação às normas técnicas, de segurança e de desempenho aplicáveis às edificações hospitalares.

6.5. As intervenções serão planejadas de modo a compatibilizar a execução com a continuidade das atividades assistenciais da unidade hospitalar, adotando metodologias construtivas e medidas de controle que minimizem impactos operacionais, especialmente quanto à geração de ruídos, poeira e interferências nas áreas em funcionamento.

6.6. A solução foi concebida em conformidade com a legislação aplicável, as normas técnicas pertinentes e os regulamentos específicos relacionados aos estabelecimentos assistenciais de saúde, assegurando a regularidade legal, a segurança operacional e a mitigação de riscos durante a execução e a operação do objeto contratado.

6.7. A solução proposta assegura, de forma integrada:

- 6.7.1.** A melhoria das condições de conservação, segurança e desempenho da edificação hospitalar;
- 6.7.2.** A redução da incidência de patologias construtivas e da necessidade de intervenções corretivas recorrentes;
- 6.7.3.** A valorização e preservação do patrimônio público;
- 6.7.4.** A manutenção da continuidade dos serviços assistenciais, com intervenções compatíveis com o funcionamento da unidade;
- 6.7.5.** A obtenção de adequada relação custo-benefício para a Administração Pública, considerando a durabilidade da solução e a redução de custos de manutenção ao longo do tempo.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

7.1. A presente contratação tem por objeto a execução dos serviços de requalificação das fachadas e adequações complementares do Hospital Otávio de Freitas, localizado no Município do Recife, Estado de Pernambuco, contemplando intervenções voltadas à modernização estética, recuperação funcional, padronização visual e melhoria das condições de conservação do complexo hospitalar.



7.2. Dentre as grandezas estimadas, destacam-se serviços como substituição e requalificação de coberturas em diversos blocos hospitalares, incluindo demolição de estruturas existentes em telha de fibrocimento e execução de novas coberturas em telha galvalume termoacústica trapezoidal, com respectivos acessórios, estruturas de apoio e elementos complementares. totalizando área estimada de intervenção indicada nos projetos e levantamentos técnicos preliminares.

AÇÃO	DESCRIÇÃO
Cobertura	Substituição e requalificação de coberturas em diversos blocos hospitalares. Aproximadamente 27.093,21 m².
Fachada/Pintura	Recuperação e pintura das fachadas, incluindo remoção de pintura existente, preparo de superfícies e aplicação de novo padrão cromático institucional. Aproximadamente 14.507,34m²
Sinalização	Implantação de sistema de comunicação visual institucional
Janelas/Esquadrias	Recuperação, adequação e substituição de janelas

Tabela 02: Quadro das intervenções.

7.3. Dentre as grandezas físicas estimadas, destacam-se os serviços de **requalificação de fachadas, substituição e recuperação de coberturas, adequações em janelas e esquadrias, implantação de sinalização institucional e execução de elementos arquitetônicos complementares**, cujos quantitativos, embora integrados ao conjunto global de intervenção, demandam execução especializada e compatibilização com as condições existentes da edificação hospitalar. A estimativa considera não apenas o volume dos serviços a serem executados, mas também as especificidades técnicas relacionadas à execução em ambiente hospitalar em funcionamento, às intervenções em altura, à necessidade de padronização arquitetônica e à utilização de materiais e sistemas com desempenho adequado às condições de exposição e manutenção, fatores que subsidiarão a definição dos requisitos de capacidade técnica no Termo de Referência.

7.4. As quantidades estimadas abrangem intervenções de requalificação arquitetônica e funcional em diversos blocos do Hospital Otávio de Freitas, contemplando serviços de recuperação e pintura de fachadas, substituição e requalificação de coberturas, adequações em janelas e esquadrias, implantação de sinalização institucional e demais intervenções complementares necessárias à modernização, conservação e padronização visual do complexo hospitalar, conforme descrito a seguir.

7.5. As soluções previstas contribuirão para o fortalecimento da identidade visual do complexo hospitalar, melhoria da orientação e circulação dos usuários, valorização do patrimônio público, aumento da durabilidade das edificações e aperfeiçoamento das condições de conforto, segurança e manutenção dos ambientes externos da unidade hospitalar.



7.6. A adoção de novo padrão cromático, associada à implantação de elementos arquitetônicos e comunicação visual padronizada, promoverá maior unidade arquitetônica entre os blocos hospitalares, proporcionando melhor organização espacial e qualificação visual do conjunto edificado.

7.7. Estão previstas intervenções de requalificação arquitetônica e funcional em diversos blocos do Hospital Otávio de Freitas, incluindo áreas destinadas à recuperação de fachadas, coberturas, janelas, esquadrias e elementos de comunicação visual institucional.

7.8. As intervenções contemplam serviços de remoção de revestimentos e pinturas deterioradas, recuperação de elementos construtivos, limpeza e preparo de superfícies, tratamento de fissuras e infiltrações, substituição de materiais comprometidos, adequações em coberturas e esquadrias, bem como aplicação de novos revestimentos e pinturas conforme o padrão cromático definido em projeto.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. A presente estimativa tem por objetivo fornecer referência de custos para a contratação dos serviços de requalificação arquitetônica e funcional do Hospital Otávio de Freitas, localizado no Município do Recife, Estado de Pernambuco. A contratação contempla a requalificação das fachadas de diversos blocos hospitalares, substituição e adequação de coberturas, recuperação e pintura externa das edificações, adequações em janelas e esquadrias, implantação de sistema de sinalização e comunicação visual institucional, bem como demais intervenções complementares necessárias à modernização estética, conservação predial e padronização visual do complexo hospitalar.

8.2. A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base no item “Estimativa das Quantidades a Serem Contratadas”, nas soluções técnicas de arquitetura e engenharia previamente desenvolvidas para a requalificação do Hospital Otávio de Freitas, bem como em levantamentos técnicos, pesquisa de mercado e análise comparativa de contratações públicas de escopo semelhante.

8.3. Para fins de referência, foram considerados editais e contratações públicas voltados à requalificação de fachadas, recuperação de coberturas, pintura predial, adequações em esquadrias e implantação de comunicação visual em edificações públicas e unidades hospitalares, observando-se a similaridade das áreas de intervenção, natureza dos serviços, características construtivas, complexidade operacional e período das contratações analisadas.



8.4. A estimativa também considerou as especificidades relacionadas à execução dos serviços em ambiente hospitalar em funcionamento contínuo, incluindo necessidades de compatibilização executiva, intervenções em altura, logística operacional e utilização de materiais com desempenho adequado às condições de exposição, durabilidade e manutenção das edificações.

8.5. 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 Abril de 2026**, de modo a assegurar consistência técnica, atualidade econômica e aderência às condições reais do mercado da construção.

8.6. 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.

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

8.7.1. Reforma e requalificação da Fachada:

EDITAL/ PROCESSO	OBJETO	VALOR DA LICITAÇÃO (R\$)	DATA BASE DO ORÇ.	VALOR CORRIGIDO (INCC ABR2026) (R\$)	ÁREA DA INTERV. (m²)	VALOR POR M² (ESTIM.)
PROCESSO ADMINISTRATIVO 014 - DCPO/CELO E - 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\$ 13.050.106,24	25.713,58 m²	507,51



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\$ 3.810.573,14	5.821,79 m²	654,53
PROCESSO ADMINISTRATIVO CELOE - II Nº 009/2026	Contratação de empresa especializada em engenharia para requalificação da fachada do hospital barão de lucena, no município do recife, no estado de pernambuco.	R\$ 24.271.091,43	FEV/ 2026	R\$ 24.715.186,17	19.686,23	1.255,45
PROCESSO ADMINISTRATIVO CELOE - II Nº 007/2026 ³	Contratação de empresa especializada em engenharia para requalificação da fachada do hospital Agamenon Magalhães, no município do Recife, no estado de Pernambuco.	R\$ 18.491.333,11	JAN/ 2026	R\$ 18.965.247,70	15.026,70	1.262,10
Valor médio por m² das referências analisadas:						R\$ 954,99 por m²

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/rcrmp-014-dcpo-celoe-ii-2025-2025-402573>

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

[3] https://www.cehab.pe.gov.br/images/FACHADA%20HAM/EDITAL_PL007.2026_FACHADA_HAM.pdf (Desconsiderado por destoar da curva média)

[4] https://www.cehab.pe.gov.br/images/FACHADA%20HBL/EDITAL_PL009.2026_FACHADA_HBL.pdf

8.7.2. 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.



- 8.7.3.** A utilização da mediana se justifica por ser uma medida estatística menos suscetível à influência de valores extremos, proporcionando um parâmetro mais representativo do comportamento do mercado para empreendimentos com características semelhantes.
- 8.7.4.** Para a composição da amostra, foram considerados os itens 2 e 3 da pesquisa de mercado, por apresentarem maior compatibilidade com o objeto pretendido quanto à natureza dos serviços, porte da intervenção, complexidade técnica e padrão construtivo.

QUANTIDADE DE REFERÊNCIAS	VALOR MÉDIO POR M ²	ÁREA ESTIMADA (M ²)	VALOR ESTIMADO TOTAL
2 processos escolhidos 4 processos analisados	R\$ 954,99	15.656,07 m ²	R\$ 14.951.390,28

Tabela 04: Quadro resumo da estimativa de valor

8.7.5. Reforma da Coberta:

OBJETO	VALOR DA LICITAÇÃO	DATA DO ORÇ	VALOR ATUALIZADO INCC/ABR 2026	ÁREA DE CONST.	VALOR (R\$/ m ²)
Reforma do telhado do Hospital Regional de São José-SC Fonte:Portal oficial da SES/SC	650,000,00	ABR/2024	747.341,76	2.956,00	R\$ 252,82
Edital nº 000002/2026 Contratação de empresa especializada para a execução da obra de reforma da cobertura do hospital “são joão batista”, neste município de Iaranja da terra/es.	R\$ 459.423,76	MAI/2026	R\$ 459.423,76	1.407,14	326,49



DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 43/2024 Objeto: Reforma Da Cobertura e Instalações Elétricas do Hospital São Vicente Ferrer de São Vicente do Sul	R\$ 831.364,28	DEZ/2023	R\$ 965.363,87	1.747,39	R\$ 552,46 /m²
VALOR MÉDIO POR m²					R\$ 326,49 por m²

Tabela 07: Pesquisa licitações de escopo semelhante
Fontes consultadas:
[1]<https://www.saude.sc.gov.br/index.php/pt/component/content/article/saude-em-obras-reforma-do-telhado-do-hospital-regional-de-sao-jose-busca-adequar-infraestrutura?catid=10&Itemid=101>
[2]-<https://saovicentadosul.rs.gov.br/site/2024/03/19/dispensa-de-licitacao-no-43-2024-prestacao-de-servicos-de-reforma-cobertura-e-instalacoes-eletricas-hospital-sao-vice-ferrer-do-municipio-de-sao-vice-ferrer-do-sul-rs/>
[3]-<https://pncp.gov.br/app/editais/14790251000121/2026/6>

- 8.7.5.1. Esse valor refere-se à recuperação das coberturas. Para a definição do valor unitário de referência da contratação, foi adotada a mediana dos valores obtidos na pesquisa de mercado realizada com base em contratações públicas de características semelhantes.
- 8.7.5.2. A utilização da mediana mostra-se tecnicamente adequada por reduzir a influência de valores atípicos que possam distorcer a estimativa de custos, resultando em um parâmetro mais representativo das condições efetivamente praticadas no mercado.
- 8.7.5.3. Considerando os valores unitários levantados, foi obtida a mediana de R\$ 326,49/m², a qual foi adotada como referência para a estimativa orçamentária do empreendimento, por refletir de forma mais equilibrada os custos observados em contratações comparáveis, contribuindo para a elaboração de uma estimativa compatível com os princípios da razoabilidade, economicidade e eficiência que regem as contratações públicas.

QUANTIDADE DE REFERÊNCIAS	VALOR MÉDIO POR M²	ÁREA ESTIMADA (M²)	VALOR ESTIMADO TOTAL
3 processos analisados	R\$ 326,49 /m²	27.093,21 m²	R\$ 8.845.662,13

Tabela 08: Quadro resumo da estimativa de valor

8.7.6. Valor Estimado:

TIPO DE INTERVENÇÃO	VALOR ESTIMADO (R\$)
Reforma e requalificação da Fachada	R\$ 14.951.390,28
Reforma da Coberta	R\$ 8.845.662,13
VALOR TOTAL ESTIMADO DA INTERVENÇÃO	R\$ 23.797.052,41

Tabela 09: Quadro Valor Total da Intervenção



- 8.7.7. Considerando a tipologia prevista para a contratação, que contempla a requalificação das fachadas e a implantação do sistema de sinalização do Hospital Otávio de Freitas, haverá necessidade de intervenções simultâneas em diferentes setores da unidade hospitalar, bem como o atendimento a requisitos específicos inerentes à execução dos serviços em equipamento hospitalar em funcionamento, incluindo a adequação às normas de segurança, acessibilidade e comunicação visual. Dessa forma, optou-se por considerar como referência contratações similares, de modo a abranger um agrupamento de serviços mais condizente com a natureza do objeto, demonstrando-se mais compatível com o porte, a complexidade e as particularidades operacionais do empreendimento.
- 8.7.8. Serviços de requalificação em unidades de saúde apresentam variabilidade significativa de custo em razão das particularidades inerentes às intervenções em edificações hospitalares em funcionamento. No caso da requalificação das fachadas e implantação do sistema de sinalização, devem ser considerados fatores como a necessidade de execução dos serviços sem interrupção das atividades hospitalares, interferências com acessos, circulação de usuários e rotinas operacionais da unidade, utilização de equipamentos e estruturas provisórias para trabalho em altura, além da adoção de medidas rigorosas de segurança, isolamento e controle operacional.
- 8.7.9. Além disso, durante a execução dos serviços poderão ser identificadas patologias construtivas e condições preexistentes não totalmente visíveis na fase de levantamento, tais como infiltrações, fissuras, desprendimentos de revestimentos, corrosão de elementos metálicos, degradação de superfícies e falhas em elementos de fachada, fatores que influenciam diretamente na complexidade e nos custos da intervenção.
- 8.7.10. Em razão dessas incertezas, o custo final pode **ser inferior**, caso a edificação existente apresente boas condições e poucas interferências, ou **superior**, caso surjam necessidades técnicas imprevistas típicas de obras de reforma.
- 8.7.11. Por essa razão, a estimativa por metro quadrado — ainda que consistente — deve ser vista como **parâmetro inicial**, sujeito a refinamento na elaboração da planilha de custos detalhada, que incorpora quantitativos precisos e todas as composições unitárias aplicáveis.

8.8. Justificativa final da estimativa:

- 8.8.1. A utilização da média dos valores por metro quadrado das referências analisadas, associada às especificidades funcionais do Hospital Otávio de Freitas, 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.
- 8.8.2. Assim, o valor estimado reflete a complexidade real de uma intervenção em hospital 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 da fachada do Hospital Otávio de Freitas (HOF), 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 Otávio de Freitas, unidade de saúde de média e alta complexidade, incluindo a recuperação de revestimentos, pintura, 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 HOF. 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 definido, com valor fixo para a totalidade dos serviços	Inadequado. Elevado risco de aditivos contratuais, em razão das incertezas inerentes a intervenções em edificação existente.
Empreitada Por Preço Unitário (EPU)	Contratação baseada em quantidades estimadas e preços unitários, com medição dos serviços efetivamente executados.	Adequado. Permite maior flexibilidade e controle por medição, absorvendo adequadamente as variações de campo..
Tarefa	Pagamento por unidade de trabalho executada	Inadequado. Incompatível com a complexidade e a natureza integrada da obra, sendo aplicável a serviços pontuais e repetitivos.
Empreitada Integral	Contratação em que a empresa é responsável por todas as etapas, incluindo elaboração de projetos e execução da obra.	Inadequado. Não aplicável, em razão da existência de projeto previamente elaborado pela Administração
Empreitada Semi-Integrada	Contratada elabora os projetos executivos a partir de projeto básico fornecido e executa a obra.	Inadequado. O projeto disponível apresenta nível de detalhamento compatível com a execução, sendo desnecessária a transferência dessa atribuição à contratada. Eventuais ajustes e elaboração de “as built” já estão previstos no escopo.

Tabela 05: Análise dos Regimes de Execução

- 9.6.2.** Considerando a complexidade técnica da intervenção, que envolve disciplinas de instalações e a requalificação de ambientes, foram avaliados 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.** Em razão da complexidade e especificidades para requalificação do equipamento e saúde, a Administração poderá admitir a participação de empresas reunidas em consórcio, desde que observados os requisitos de habilitação e a responsabilidade solidária das consorciadas, formalmente prevista no Termo de Referência.
- 9.6.5.** 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:
- 9.6.5.1.** Medições mensais baseadas em serviços efetivamente executados;
 - 9.6.5.2.** Acompanhamento técnico e financeiro contínuo por parte da CEHAB/PE;
 - 9.6.5.3.** Adaptação a variações operacionais, especialmente em intervenções sobre edificações preexistentes;
 - 9.6.5.4.** 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:
- 9.7.2.1. Apresentação de atestado(s) de capacidade técnica em nome da subcontratada;
- 9.7.2.2. Comprovação formal do vínculo contratual ou compromisso de subcontratação.
- 9.8. Em qualquer hipótese, a **empresa a ser contratada permanecerá integralmente responsável** pela execução do contrato, não havendo transferência de obrigações, responsabilidades ou vínculo jurídico entre a subcontratada e a Administração.

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 da fachada do Hospital Otávio de Freitas (HOF)**, **não se recomenda o parcelamento da contratação**, com base nos seguintes fundamentos:

- 10.1.1. Execução integrada de serviços complementares: a intervenção prevista envolve a requalificação integrada de fachadas, coberturas, janelas, esquadrias e sistemas de comunicação visual institucional, contemplando serviços interdependentes de recuperação construtiva, pintura, impermeabilização, substituição de materiais deteriorados e implantação de elementos arquitetônicos e de sinalização. A adequada execução das intervenções exige compatibilização entre as diversas disciplinas de engenharia e arquitetura, especialmente em razão das interferências existentes, da necessidade de execução em altura e da manutenção do funcionamento contínuo da unidade hospitalar, demandando coordenação técnica integrada e execução especializada.
- 10.1.2. Intervenção em edificações existentes em operação: por se tratar de obras incidentes sobre edificações preexistentes e em funcionamento contínuo, é indispensável uma execução coordenada, sequencial e tecnicamente integrada, de modo a evitar retrabalhos, conflitos de interface, interrupções indevidas das atividades assistenciais e riscos à segurança de pacientes, profissionais e usuários. O parcelamento do objeto ampliaria significativamente a probabilidade de incompatibilidades técnicas e operacionais.
- 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 da fachada e recuperação das coberturas do Hospital Otávio de Freitas, no Município do Recife/PE**, tem como finalidade promover a melhoria das condições físicas, operacionais e de segurança da unidade, assegurando a continuidade e a qualidade dos serviços assistenciais prestados à população.

11.2. Os resultados pretendidos estão diretamente associados ao aprimoramento da infraestrutura hospitalar existente, com impactos positivos na eficiência operacional, na segurança dos usuários e na sustentabilidade da edificação, destacando-se:



- 11.2.1.** Melhoria das condições de conservação e durabilidade dos sistemas construtivos, com redução da incidência de manifestações patológicas e da necessidade de intervenções corretivas recorrentes;
- 11.2.2.** Aumento da segurança de pacientes, profissionais e usuários, mediante a recuperação de elementos degradados e mitigação de riscos associados a desprendimentos, infiltrações e falhas construtivas;
- 11.2.3.** Aprimoramento do desempenho da edificação quanto à estanqueidade, proteção contra agentes climáticos e conforto ambiental;
- 11.2.4.** Redução de custos operacionais e de manutenção predial ao longo do tempo, em decorrência da requalificação dos sistemas construtivos;
- 11.2.5.** Melhoria das condições de operação e manutenção da unidade, com reflexos diretos na eficiência da gestão predial;

11.3. No âmbito assistencial e institucional, a intervenção contribui para:

- 11.3.1.** Qualificação do ambiente físico hospitalar, proporcionando melhores condições de trabalho às equipes de saúde e maior segurança aos usuários;
- 11.3.2.** Fortalecimento da capacidade operacional da unidade, favorecendo a continuidade dos serviços sem interrupções decorrentes de falhas na infraestrutura;
- 11.3.3.** Valorização do equipamento público de saúde, com impacto positivo na percepção institucional e na confiança da população;
- 11.3.4.** Apoio à prestação de serviços de saúde em conformidade com as exigências técnicas, sanitárias e normativas aplicáveis.

11.4. Sob a perspectiva sistêmica, a contratação contribui para o fortalecimento da rede estadual de atenção especializada, ao assegurar melhores condições estruturais para o funcionamento do Hospital Otávio de Freitas, ampliando sua capacidade de resposta às demandas assistenciais.

11.5. Em síntese, os resultados pretendidos convergem para a melhoria das condições de segurança, conservação e desempenho da edificação hospitalar, assegurando maior eficiência na prestação dos serviços públicos de saúde, redução de riscos operacionais e otimização dos recursos públicos empregados na manutenção do patrimônio.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

12.1. Para viabilizar a contratação e assegurar a adequada execução das obras de requalificação da fachada do Hospital Otávio de Freitas (HOF), deverão ser adotadas, previamente à deflagração do processo licitatório e ao início da execução contratual, as seguintes providências:

- 12.1.1.** Elaboração e consolidação do orçamento referencial, com base na mediana dos custos unitários extraídos das tabelas oficiais SINAPI e/ou SICRO3, devidamente atualizadas, acompanhada das respectivas memórias de cálculo,



composições de custos e identificação das fontes utilizadas, nos termos do art. 12 do RILC/CEHAB;

- 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 ser formalmente designada, com atribuições claras para acompanhamento técnico e controle da execução contratual, em conformidade com os arts. 9º, incisos IV e X, e 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 desenvolvimento de Plano de Logística e Isolamento do Canteiro, com especial atenção ao controle de poeira e ruído nas áreas de interface com o atendimento assistencial, garantindo que as medidas de isolamento físico precedem o início das demolições e assegurem a compatibilidade entre a obra e o funcionamento da unidade hospitalar.
- 12.1.5.** Adoção de medidas de transparência, integridade e controle social, com a publicação dos principais documentos do processo licitatório em canais oficiais, em consonância com a 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 a aderência ao projeto aprovado, com foco na efetividade da entrega pública e na 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.** Articulação com a SES/PE e demais órgãos envolvidos, visando à liberação de área e ao alinhamento de interferências na edificação existente;
- 12.2.6.** 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 das obras de requalificação da fachada do Hospital Otávio de Freitas (HOF), faz-se necessária a implementação coordenada



de ações complementares, considerando não apenas as intervenções físicas, mas também as etapas subsequentes indispensáveis à adequada operacionalização dos novos serviços assistenciais.

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

13.2.1. Fase 1 – Obras de engenharia:

13.2.1.1. Fase 1 – Obras de engenharia:

13.2.2. Compreende as intervenções voltadas à requalificação das fachadas e dos elementos construtivos externos dos blocos do Hospital Otávio de Freitas, incluindo:

- 13.2.2.1.** Recuperação, remoção e recomposição de revestimentos deteriorados;
- 13.2.2.2.** Preparo de superfícies e aplicação de novo padrão cromático com pinturas externas;
- 13.2.2.3.** Substituição e requalificação de coberturas em diversos blocos hospitalares;
- 13.2.2.4.** Adequações em calhas, rufos e demais elementos de drenagem pluvial;
- 13.2.2.5.** Recuperação, adequação e substituição de janelas e esquadrias;
- 13.2.2.6.** Implantação de sistema de sinalização e comunicação visual institucional;
- 13.2.2.7.** Instalação de elementos de padronização estética e orientação aos usuários, incluindo totens, mapas de localização e identificação dos blocos;
- 13.2.2.8.** Execução de adequações complementares necessárias à compatibilização das intervenções com as condições existentes da unidade hospitalar.
- 13.2.2.9.** Ao término desta fase, deverão ser realizados os procedimentos de verificação, testes e recebimento dos serviços executados, incluindo avaliação das coberturas, fachadas, esquadrias, elementos de sinalização e demais componentes integrantes da requalificação. A aceitação definitiva das intervenções ficará condicionada à comprovação do adequado desempenho, acabamento, segurança, funcionalidade e conformidade dos serviços executados, garantindo a durabilidade das soluções implantadas e a preservação das garantias dos materiais e sistemas aplicados.

13.2.3. Fase 2 – Aquisições e serviços complementares:

- 13.2.3.1.** Após a conclusão das obras e serviços de engenharia, poderão ser necessárias contratações complementares relacionadas à manutenção, conservação e atualização dos elementos implantados no âmbito da requalificação do Hospital Otávio de Freitas, tais como:



- 13.2.3.2. Serviços de manutenção preventiva e corretiva de fachadas, coberturas, esquadrias e elementos de comunicação visual;
- 13.2.3.3. atualização, substituição ou ampliação futura de elementos de sinalização institucional;
- 13.2.3.4. serviços especializados de limpeza, conservação e inspeção predial;
- 13.2.3.5. fornecimento e reposição de componentes complementares vinculados à padronização visual e funcional das edificações.

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 da Fachada do Hospital Otávio de Freitas (HOF)** 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 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. 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. Planejamento logístico, evitando transporte de materiais em horários de pico, minimizando o impacto no tráfego;



14.2.5. Preservação das áreas verdes existentes, além de plantio compensatório caso haja supressão de vegetação;

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

14.4.1.4. 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 neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela **viabilidade**,



necessidade e vantajosidade da contratação de empresa especializada em engenharia para a execução das obras de Requalificação da Fachada do Hospital Otávio de Freitas (HOF), no Município do Recife.

15.2. A contratação proposta mostra-se adequada às características do objeto, à complexidade das intervenções previstas e às condições do mercado especializado em obras hospitalares, assegurando a execução integrada, segura e conforme as exigências técnicas, sanitárias e de segurança aplicáveis aos estabelecimentos assistenciais de saúde.

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, à ampliação da capacidade assistencial e à modernização da infraestrutura hospitalar estratégica. A execução das intervenções no HOF permitirá:

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, por proporcionar maior controle técnico, eficiência na gestão contratual, segurança jurídica e flexibilidade frente às variações inerentes à execução em edificação existente. A forma de julgamento pelo critério de **menor preço** mostra-se compatível com o objeto e com a legislação aplicável, permitindo a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

15.5. O projeto elaborado apresenta nível de maturidade compatível com a contratação, e o mercado dispõe de empresas aptas à execução do objeto, assegurando competitividade ao certame. O valor estimado da contratação encontra-se fundamentado em referências de mercado e parâmetros atualizados, refletindo adequadamente as condições atuais do setor.

15.6. 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 proposta observa os princípios da eficiência, economicidade, legalidade, publicidade e planejamento, assegurando a adequada aplicação dos recursos públicos e a melhoria das condições de funcionamento da unidade hospitalar.



RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Documento assinado digitalmente
RAQUEL REGO BARROS ARAUJO DE VASCONCELOS
Data: 01/06/2026 15:53:25-0300
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
DEBORAH KARINE MELO MARTINS SANTANA DE OLIVEIRA
Data: 01/06/2026 14:44:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Déborah Karine Melo Martins Santana de Oliveira
Arquiteta e Urbanista | CAU nº A64.074-3
Governança de Processos e Qualidade | SEPE



Documento assinado digitalmente
MARINA DOMINGOS FERNANDES
Data: 01/06/2026 14:20:15-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Marina Domingos Fernandes
Arquiteta e Urbanista | CAU/PE A254.051-7
Governança de Processos e Qualidade | SEPE

