ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE / INTRODUÇÃO

O objeto deste estudo técnico preliminar é a contratação de empresa especializada para a **REFORMA E AMPLIAÇÃO DO MERCADO TURÍSTICO E GASTRONÔMICO DE SÃO JOSÉ DA COROA GRANDE (1ª ETAPA), no Município de São José da Coroa Grande/PE.**

A intervenção visa à requalificação do mercado público municipal, equipamento destinado ao abastecimento, ao comércio e à convivência comunitária, com aproveitamento da edificação existente e ampliação dos espaços previstos no projeto básico.

A necessidade decorre dos desgastes e das deficiências físicas e funcionais descritos no memorial, que comprometem as condições de segurança, acessibilidade, salubridade e conforto dos comerciantes, trabalhadores, moradores e visitantes.

A contratação integra o planejamento municipal de melhoria dos equipamentos públicos e desenvolvimento econômico e turístico, observando a Lei nº 14.133/2021 e as normas técnicas aplicáveis às edificações de uso coletivo.

O objetivo principal é adequar a infraestrutura do mercado às atividades comerciais e gastronômicas, proporcionando ambientes mais seguros, organizados e de manutenção compatível com o uso público.

Entre os resultados esperados destacam-se:

- Melhoria das condições físicas, sanitárias e de segurança do mercado;
- Qualificação dos espaços de comercialização, circulação e atendimento ao público;
- Geração de oportunidades de trabalho e fortalecimento do comércio e da economia local;
- Valorização do equipamento público e da atividade turística e gastronômica municipal.

A intervenção será realizada no mercado público existente, no Município de São José da Coroa Grande/PE, conforme localização e implantação constantes das peças gráficas do projeto básico. A organização das frentes de serviço deverá considerar os acessos, as edificações vizinhas e a proteção dos usuários.

A solução considera a reforma e ampliação de edificação de uso coletivo, com integração entre os elementos preservados e os novos serviços. As dimensões e os quantitativos são os constantes das plantas, memórias de cálculo e planilha orçamentária do projeto básico.

O orçamento de referência foi elaborado em 20/06/2026, com base SINAPI Pernambuco de maio/2026, sem desoneração, BDI de 21,00% e encargos sociais de 114,63% para horistas e 70,67% para mensalistas.

A primeira etapa abrange administração local, canteiro, serviços preliminares e demolições, movimentação de terra, fundações, superestrutura, drenagem, revestimentos, forro, peitoris, pisos, esquadrias, instalações hidrossanitárias e elétricas, pintura e limpeza.

A execução observará o cronograma físico-financeiro de 240 dias, o controle de qualidade e as sequências construtivas necessárias à compatibilização das intervenções na edificação existente.

A reforma e ampliação do mercado representa investimento na infraestrutura comercial e turística municipal. A execução da primeira etapa deve respeitar os limites da planilha e sua integração com o empreendimento, sem presumir a inclusão de serviços previstos apenas para etapas futuras.

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para identificar a melhor solução para suprir a demanda, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

A elaboração dos estudos técnicos preliminares constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação (planejamento preliminar) e tem como objetivo assegurar a viabilidade técnica e econômica da contratação e embasar o termo de referência/projeto básico/plano de trabalho, que somente será elaborado se a contratação for considerada viável.

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública. Neste contexto, o presente documento apresenta o estudo técnico preliminar que visa assegurar a viabilidade (técnica e econômica) da contratação pretendida e o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor o anteprojeto, o termo de referência ou o projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da aquisição/contratação.

A contratação é necessária para recuperar e adequar a infraestrutura do mercado, proteger usuários e trabalhadores e melhorar as condições de funcionamento das atividades comerciais e gastronômicas.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A unidade demandante deverá verificar e registrar a compatibilidade desta contratação com o Plano de Contratações Anual vigente, quando elaborado, e com as leis orçamentárias, nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. São macro requisitos desta contratação:

- A execução da obra conforme os projetos e cadernos técnicos que compõe o instrumento convocatório;
- A mobilização de materiais e pessoal suficientes para a execução da obra no tempo predeterminado no instrumento convocatório, sendo este o prazo máximo para execução total da obra.

Como requisitos técnicos desta contratação, será exigido que a LICITANTE, demonstre aptidão para a tarefa nas formas dos seguintes documentos:

- Apresentar registro ou inscrição da empresa e de um responsável técnico junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, da região a que estiverem vinculados.

- Por ocasião da contratação, apresentar visto do CREA-PE ou CAU-PE, conforme o caso, para as empresas ou profissionais registrados em região diversa.

- Comprovação da capacitação técnico-operacional, mediante a Comprovação de aptidão da licitante, pela execução de serviços compatíveis em características e prazos com o objeto da licitação, através de atestado(s) em nome da empresa, fornecido(s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado:

Serviços:	Quantidade
REVESTIMENTO CERÂMICO PARA PAREDES INTERNAS COM PLACAS TIPO PORCELANATO DE DIMENSÕES 60X60 APLICADAS NA ALTURA INTEIRA DAS PAREDES. (REF: SINAPI 104611)	817,44 m2 – 40% do quantitativo previsto
EXECUÇÃO DE PAVIMENTO EM PISO INTERTRAVADO, COM BLOCO RETANGULAR COR NATURAL DE 20 X 10 CM, ESPESSURA 6 CM. AF_10/2022	1.110,61 m2 – 40% do quantitativo previsto
LAJE PRÉ-MOLDADA UNIDIRECIONAL, BIAPOIADA, PARA FORRO, ENCHIMENTO EM CERÂMICA, VIGOTA CONVENCIONAL, ALTURA TOTAL DA LAJE "LT" = 12 CM (ENCHIMENTO+CAPA) = (8+4). AF_08/2025	415,40 m2 – 40% do quantitativo previsto
ALVENARIA DE VEDAÇÃO DE BLOCOS CERÂMICOS FURADOS NA HORIZONTAL DE 9X19X19 CM (ESPESSURA 9 CM) E ARGAMASSA DE ASSENTAMENTO COM PREPARO EM BETONEIRA. AF_12/2021	817,42 m2 – 40% do quantitativo previsto

- Comprovação da capacitação técnico-profissional, mediante apresentação de CAT – Certidão de Acervo Técnico fornecido pelo CREA ou CAU, em nome do profissional, relativa à execução dos serviços similares ao objeto licitado:

Serviços:
REVESTIMENTO CERÂMICO PARA PAREDES INTERNAS COM PLACAS TIPO PORCELANATO DE DIMENSÕES 60X60 APLICADAS NA ALTURA INTEIRA DAS PAREDES. (REF: SINAPI 104611)
EXECUÇÃO DE PAVIMENTO EM PISO INTERTRAVADO, COM BLOCO RETANGULAR COR NATURAL DE 20 X 10 CM, ESPESSURA 6 CM. AF_10/2022
LAJE PRÉ-MOLDADA UNIDIRECIONAL, BIAPOIADA, PARA FORRO, ENCHIMENTO EM CERÂMICA, VIGOTA CONVENCIONAL, ALTURA TOTAL DA LAJE "LT" = 12 CM (ENCHIMENTO+CAPA) = (8+4). AF_08/2025
ALVENARIA DE VEDAÇÃO DE BLOCOS CERÂMICOS FURADOS NA HORIZONTAL DE 9X19X19 CM (ESPESSURA 9 CM) E ARGAMASSA DE ASSENTAMENTO COM PREPARO EM BETONEIRA. AF_12/2021

As condições de habilitação técnica deverão ser mantidas durante toda a execução do objeto. É requisito que o responsável técnico acima elencado comprove o efetivo e formal vínculo com a licitante, na condição de sócio por intermédio de contrato/estatuto social, na condição de empregado pelo registro em Carteira de Trabalho e Previdência Social ou na condição de prestador de serviços com contrato escrito firmado com a licitante.

Os responsáveis técnicos e/ou membros da equipe técnica indicados pela licitante deverão ter sua disponibilidade comprovada mediante uma das seguintes formas: contrato social ou estatuto social, quando se tratar de sócio; ato societário, quando se tratar de administrador ou diretor; vínculo empregatício devidamente comprovado; contrato de prestação de serviços; ou declaração de compromisso de vinculação contratual futura, acompanhada da anuência do profissional indicado, caso a licitante seja declarada vencedora do certame. (Na hipótese de declaração de compromisso de contratação ou vinculação futura, o documento deverá conter, obrigatoriamente, o nome completo do profissional, CPF, número de registro profissional no CREA/CAU, identificação da licitante, indicação da função ou responsabilidade técnica a ser assumida, declaração expressa de anuência do profissional quanto à futura vinculação e participação na execução do objeto, bem como assinatura do profissional indicado e do representante legal da licitante). O profissional indicado deverá ser o mesmo utilizado para fins de comprovação da qualificação técnico-profissional, quando aplicável, e deverá participar efetivamente da execução do objeto, admitida sua substituição por profissional de experiência equivalente ou superior, mediante prévia aprovação da Administração.

- Os profissionais participantes da Equipe Técnica deverão ser os mesmos que assinarão as ARTs de execução de obras /serviços.
- Os atestados de capacidade técnico-profissional, ou Anotações de Responsabilidade Técnica (ART's) e Certificado de Acervo deverão estar devidamente registrados no Conselho Regional Técnico (CAT) de Engenharia (CREA) da região onde os serviços foram executados, comprovando que os responsáveis técnicos constantes do quadro técnico da licitante executam ou executaram serviços similares, em vulto e tipologia aos da contratação pretendida.

- Declaração de compromisso de cumprimento das Normas Regulamentadoras de Segurança e Saúde no Trabalho aplicáveis ao objeto, comprometendo-se a licitante vencedora a elaborar, implementar e manter, previamente ao início das respectivas atividades, o Programa de Gerenciamento de Riscos – PGR e demais documentos legalmente exigíveis, em conformidade com a NR-01, NR-18 e demais normas pertinentes..

Para a Proposta de preços solicitamos a apresentação dos seguintes itens:

1) Orçamento detalhado, com indicação dos respectivos preços unitários e totais e composições de preços unitários para todos os itens do orçamento base, obedecendo à sequência estabelecida pela Planilha Orçamentária constante do Projeto Básico, devendo as especificações, unidades e quantidades dos serviços estarem rigorosamente idêntica às constantes referida planilha;

2) Composição detalhada do BDI (Bonificação e Despesas Indiretas) utilizado para compor os preços ofertados, discriminando despesas administrativas, despesas financeiras, tributos e rentabilidade, cujo percentual não poderá ultrapassar o estipulado no Projeto Básico;

3) Cronograma Físico Financeiro, considerando a Proposta apresentada e as informações previstas no Projeto Básico.

4) Nos custos unitários deverão estar incluídos todos os encargos sociais que incidam sobre os mesmos, bem como os custos indiretos, tais como: materiais, mão de obra, impostos, taxas, despesas administrativas, transportes, seguros e lucros, e ainda as despesas de conservação, até o recebimento do objeto licitado pela fiscalização do Município;

5) Composição detalhada dos encargos sociais utilizados para formação do preço unitário

6) Composição auxiliares referente à mão de obra utilizada, lembrado que os salários considerados nos cálculos da proposta, não poderão ser inferiores aos estabelecidos em convenção coletiva ou convenções trabalhistas e os encargos sociais, complementares e tributários, deverão estar de acordo com as alíquotas definidas na legislação vigente.

3.2. Da vigência da contratação

O prazo de execução da obra será de 240 (duzentos e quarenta) dias, conforme cronograma físico-financeiro da primeira etapa, contado na forma definida no edital e na ordem de serviço. A vigência contratual deverá abranger a execução 11 meses indicado no plano de trabalho, sem se confundir com os 240 dias da obra.

3.3. Modalidade de contratação

Concorrência, preferencialmente sob a forma eletrônica, com critério de julgamento de menor preço global, por se tratar de obra de reforma e ampliação, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa dos serviços decorre das peças gráficas, memórias de cálculo e orçamento sintético do projeto básico. Os quantitativos detalhados permanecem nesses documentos, aos quais este estudo se vincula, sem reprodução de seus valores físicos.

O levantamento considera exclusivamente a primeira etapa da reforma e ampliação do mercado, com aproveitamento dos elementos existentes indicados em projeto e execução dos serviços necessários às intervenções orçadas.

Etapas e Componentes Orçamentários

• Administração, canteiro e serviços preliminares: mobilização, instalações provisórias, sinalização, tapumes, placa da obra, demolições e remoções indicadas em projeto, com segregação e transporte dos resíduos.

• Movimentação de terra e fundações: escavações, preparo, aterros e reaterros, elementos de fundação em concreto armado e impermeabilização, conforme projeto estrutural e memórias de cálculo.

• Superestrutura e alvenarias: pilares, vigas, lajes, alvenarias de vedação, vergas e contravergas, observadas as especificações e a compatibilidade com as partes preservadas.

• Drenagem e forro: execução dos componentes orçados de drenagem e dos serviços de teto, com respeito aos níveis e detalhes do projeto. Intervenções na cobertura observarão estritamente o escopo da primeira etapa.

• Revestimentos e acabamentos: preparo e revestimento de paredes e tetos, pisos, peitoris, esquadrias e pintura, de acordo com as composições e os ambientes definidos no projeto.

• Instalações hidrossanitárias e elétricas: tubulações, conexões, aparelhos, condutores, quadros e dispositivos previstos na planilha, com testes e verificação de funcionamento antes do recebimento.

• Serviços finais: limpeza, retirada das instalações provisórias e entrega dos serviços executados, com correção das não conformidades verificadas pela fiscalização.

As quantidades e os critérios de medição deverão manter correspondência com as memórias de cálculo e os itens do orçamento. Eventuais ajustes dependerão de justificativa técnica e aprovação formal, observadas as condições legais.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram consideradas as alternativas de manutenção pontual, reforma e ampliação do mercado existente e substituição integral por nova edificação. A manutenção isolada não resolve as limitações funcionais descritas no projeto; a substituição integral demandaria novo planejamento, maior mobilização e avaliação de implantação. A reforma e ampliação permite aproveitar a estrutura utilizável e adequar os espaços no local de funcionamento do equipamento.

A contratação de empresa de construção civil com experiência compatível é a solução adequada para reunir mão de obra, materiais, equipamentos e responsabilidade técnica. Os serviços utilizam métodos construtivos usuais e referenciais oficiais, permitindo especificação objetiva e disputa competitiva.

Os custos de referência foram obtidos do SINAPI Pernambuco de maio/2026 e das composições próprias integrantes do orçamento, em conformidade com o art. 23, § 2º, da Lei nº 14.133/2021. A comparação entre regimes indica R$ 4.716.769,79 com desoneração e R$ 4.684.016,12 sem desoneração, sendo adotado o menor custo de referência, com diferença de R$ 32.753,67.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O preço estimado é de R$ 4.684.016,12 (quatro milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil, dezesseis reais e doze centavos), correspondente ao orçamento da primeira etapa. A planilha registra R$ 3.871.439,02 sem BDI e R$ 812.577,10 de BDI. Foram adotados SINAPI/PE de maio/2026, sem desoneração, BDI de 21,00% e encargos sociais de 114,63% para horistas e 70,67% para mensalistas. A documentação de suporte compreende orçamento sintético e analítico, composições, memórias, curva ABC e cronograma.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. Concepção Geral do Projeto

A solução compreende a execução integrada da primeira etapa da reforma e ampliação do Mercado Turístico e Gastronômico de São José da Coroa Grande/PE, segundo o projeto básico, preservando os elementos aproveitáveis e implantando as adequações físicas previstas.

A concepção busca qualificar os ambientes comerciais e de circulação, atender às condições de acessibilidade, segurança e salubridade e compatibilizar os novos sistemas com a edificação existente.

7.2. Características Construtivas e Arquitetônicas

A organização arquitetônica observará as plantas e os detalhes do mercado, com adequação dos espaços de comercialização e apoio. A primeira etapa deverá respeitar os limites da planilha e as interfaces com o conjunto do empreendimento, contemplando:

- **Áreas de comercialização e boxes, conforme disposição arquitetônica;**
- **Circulações e acessos aos ambientes de uso coletivo;**
- **Ambientes de apoio ao funcionamento do mercado;**
- **Instalações sanitárias e seus componentes previstos no orçamento;**
- **Espaços de atendimento e uso comum abrangidos pela intervenção;**
- **Transições de nível, pisos e acabamentos indicados em projeto.**

A implantação e a distribuição dos ambientes deverão observar o projeto arquitetônico, com manutenção das rotas de circulação necessárias à segurança e compatibilização dos acessos durante a execução.

7.3. Sistema Estrutural e Materiais Empregados

A solução utiliza sistemas convencionais de concreto armado, alvenaria e acabamentos especificados no projeto, abrangendo:

- **Fundações: execução dos elementos em concreto armado e impermeabilizações indicados no projeto estrutural;**
- **Estrutura: pilares, vigas e lajes, com controle das armaduras, fôrmas, concretagem, cura e desforma;**
- **Alvenarias: vedações em blocos cerâmicos, com vergas e contravergas e ligações conforme detalhamento;**
- **Drenagem e teto: componentes previstos na planilha, com verificação das interfaces e do encaminhamento das águas;**
- **Pisos e revestimentos: materiais adequados ao uso de cada ambiente, com controle de aderência, regularidade, caimentos e acabamento;**
- **Esquadrias e peitoris: fornecimento e instalação dos componentes especificados, com verificação de fixação, funcionamento e vedação.**

7.4. Instalações Prediais e Acabamentos

As instalações obedecerão aos projetos específicos, às normas ABNT NBR 5410, NBR 5626 e NBR 8160, conforme aplicabilidade, e às condições das concessionárias.

- As redes hidrossanitárias deverão apresentar estanqueidade, funcionamento adequado, acessibilidade à manutenção e compatibilidade com os pontos de utilização.
- As instalações elétricas deverão garantir proteção dos circuitos, aterramento, identificação e segurança das conexões, com realização das verificações necessárias.

- Os serviços de forro e pintura serão executados conforme a especificação orçamentária, após preparação dos substratos e conclusão das instalações que interfiram no acabamento.

7.5. Soluções Urbanísticas e Ambientais

A intervenção deverá preservar as condições do entorno e reduzir interferências sobre comerciantes e usuários. Serão adotadas medidas de execução e sustentabilidade, tais como:

- planejamento de corte, armazenamento e aplicação de materiais para reduzir perdas;
- preservação das condições de iluminação e ventilação previstas em projeto;
- segregação, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos;
- planejamento das entregas e dos deslocamentos, sem restrição territorial à participação de fornecedores.

7.6. Conclusão

A solução proposta integra os serviços de reforma e ampliação previstos para a primeira etapa, com responsabilidade técnica e fiscalização, buscando qualidade, segurança e durabilidade. A contratada deverá realizar os testes pertinentes e corrigir defeitos de sua responsabilidade, inclusive durante os prazos de garantia legais e contratuais.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Opta-se pela contratação conjunta dos serviços da primeira etapa, devido à integração física entre demolições, fundações, estrutura, instalações e acabamentos na mesma edificação. A divisão por especialidade exigiria a coordenação de frentes simultâneas no mesmo canteiro e ampliaria as interfaces de responsabilidade sobre danos e defeitos. A execução conjunta permite organizar a sequência dos serviços e compartilhar instalações provisórias. A decisão deverá ser mantida com exigências de habilitação proporcionais e observância da Súmula 247 do TCU, que condiciona o

parcelamento à viabilidade técnica e econômica e à ausência de prejuízo ao conjunto. A delimitação da primeira etapa não autoriza fracionamento indevido nem presume a conclusão de etapas futuras.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Resultados Gerais Esperados

A reforma e ampliação do mercado tem como resultado principal a melhoria da infraestrutura pública destinada ao comércio, ao turismo e à gastronomia, com adequação dos ambientes de uso coletivo.

Espera-se obter melhor aproveitamento do equipamento existente e maior segurança, salubridade, acessibilidade e facilidade de manutenção, dentro do escopo efetivamente contratado.

9.2. Impactos Sociais

• Atendimento aos usuários: melhoria dos espaços destinados ao comércio e à circulação pública.

• Condições sanitárias: adequação das superfícies e instalações abrangidas pela etapa, facilitando limpeza e manutenção.

• Inclusão econômica: melhoria das condições de trabalho de comerciantes, produtores e prestadores de serviços.

• Acessibilidade: adequação dos elementos da intervenção conforme projeto e ABNT NBR 9050, favorecendo o uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

9.3. Impactos Econômicos

• Emprego e renda: demanda por trabalhadores, serviços e insumos durante a execução da obra.

• Economia local: fortalecimento das atividades comerciais e gastronômicas associadas ao mercado.

• Aproveitamento do patrimônio: recuperação do equipamento existente e redução da deterioração de seus componentes.

9.4. Impactos Urbanísticos e Ambientais

• Qualificação urbana: melhoria das condições físicas do mercado e de sua relação com o entorno.

• Durabilidade e manutenção: emprego de materiais especificados e realização dos controles de execução.

• Gestão de resíduos: segregação e destinação adequada, conforme a Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações.

9.5. Resultados Institucionais e Comunitários

• Gestão do equipamento: fortalecimento da capacidade municipal de conservação e organização do mercado.

• Convivência comunitária: valorização de espaço de encontro, comércio e identidade cultural.

• Recebimento: entrega dos serviços executados com registros, testes e correções exigíveis, condicionada a operação do conjunto à verificação de sua segurança e das autorizações pertinentes.

9.6. Síntese dos Benefícios Esperados

Dimensão	Resultado Pretendido
Social	Melhoria da segurança, salubridade e acessibilidade para usuários e trabalhadores.
Econômica	Fortalecimento do comércio, do turismo e da gastronomia locais.
Urbana	Requalificação de equipamento público existente e de seus espaços de uso coletivo.
Ambiental	Controle de resíduos, poeira, ruídos e consumo de recursos na obra.
Institucional	Melhoria da gestão, fiscalização e conservação do patrimônio municipal.

9.7. Conclusão

A reforma e ampliação do mercado constitui ação de qualificação da infraestrutura comercial e turística, com benefícios para trabalhadores e usuários.

Os resultados deverão ser acompanhados pela fiscalização por meio da execução física, conformidade dos serviços, controle dos custos e atendimento às condições de recebimento, respeitado o escopo da primeira etapa.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A Administração tomará as seguintes providências previamente ao contrato:

● Definições dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual;

● Capacitação dos fiscais e gestores e definição dos procedimentos de acompanhamento, medição e recebimento;

● Aprovação das peças técnicas, confirmação da disponibilidade orçamentária e compatibilização dos prazos da obra e do convênio;

● Definição do isolamento, dos acessos e da eventual realocação temporária das atividades, com consulta à unidade gestora do mercado;

● Verificação das licenças, autorizações e aprovações aplicáveis, inclusive sanitárias e de segurança contra incêndio, conforme a intervenção.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

A execução desta etapa deverá ser articulada com a gestão municipal do mercado, com as concessionárias e com as demais etapas do empreendimento. A Administração deverá definir, quando necessárias, providências de realocação temporária, ligações definitivas e fornecimentos ou serviços não incluídos na planilha. Tais interfaces não serão incorporadas automaticamente ao contrato e deverão ter seus responsáveis e condições de atendimento formalmente definidos.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. Considerações Iniciais

A intervenção deverá minimizar os impactos ambientais associados à reforma e ampliação de uma edificação existente, com atenção às demolições, às escavações, ao armazenamento de materiais e à proteção do entorno.

As medidas observarão a Política Nacional de Resíduos Sólidos, a Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações e as exigências do órgão ambiental competente, conforme o enquadramento da obra.

12.2. Impactos Potenciais Durante a Execução

Durante a fase construtiva, é esperado que ocorram **impactos ambientais temporários**, típicos de obras civis, sendo estes **controláveis por meio de medidas mitigadoras previstas em projeto**. Entre os principais aspectos, destacam-se:

• Resíduos de construção e demolição: concreto, argamassas, blocos, madeira, metais, embalagens e demais materiais removidos.

• Ruídos, vibrações e poeira: associados às demolições, cortes, transporte e operação de equipamentos.

• Consumo de água e energia; movimentação de veículos; ocupação temporária de áreas para canteiro e armazenamento.

Os impactos deverão ser acompanhados durante a execução, com isolamento das fontes e adoção de controles compatíveis com os materiais encontrados e as condições do entorno.

12.3. Medidas Mitigadoras e de Controle Ambiental

Para assegurar a **sustentabilidade da execução da obra** e evitar danos ambientais, o projeto adota um conjunto de **ações preventivas e corretivas**, a saber:

• Gestão de resíduos: segregação por classe, acondicionamento e transporte para destinação regular, com registros de comprovação.
• Controle de poeira: umedecimento controlado e cobertura das cargas.
• Controle de ruído: manutenção de equipamentos e organização dos horários de trabalho.

• Proteção do solo e da drenagem: impedir carreamento de resíduos e lançamento de efluentes sem tratamento.
• Uso racional de água e energia: prevenção de vazamentos e desperdícios.
• Materiais potencialmente perigosos: identificar previamente a composição das telhas e demais elementos removidos; quando houver amianto ou outro contaminante, aplicar procedimentos específicos de segurança e destinação.
• Orientação dos trabalhadores sobre proteção ambiental e limpeza do canteiro.

12.4. Impactos Pós-Construção (Operacionais)

Após a execução, a operação do mercado continuará sujeita aos controles de resíduos e efluentes decorrentes das atividades comerciais e gastronômicas. A gestão municipal deverá organizar a conservação e a limpeza dos sistemas e ambientes.

• Melhoria da limpeza e da salubridade dos ambientes requalificados.
• Conservação dos dispositivos de drenagem e instalações hidrossanitárias.
• Coleta e destinação dos resíduos das atividades comerciais, conforme a rotina operacional.
• Manutenção preventiva para preservar revestimentos, esquadrias e instalações.
• Utilização dos sistemas elétricos conforme sua capacidade e destinação.

12.5. Conclusão

A reforma e ampliação apresenta possibilidade de controle dos impactos ambientais mediante planejamento executivo, gerenciamento de resíduos e acompanhamento da fiscalização.

A adoção das medidas de controle deverá ser comprovada durante a execução, inclusive quanto ao destino dos materiais removidos e à proteção dos trabalhadores e usuários.

A adequação ambiental dependerá do cumprimento das exigências dos órgãos competentes e da manutenção das medidas previstas para a obra e para a operação do mercado.

13. MAPEAMENTO DE RISCO

O mapeamento de riscos permite a identificação, avaliação e gerenciamento dos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e da gestão contratual. Para cada risco identificado, define-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos potenciais, possíveis ações preventivas e contingências, bem como a identificação de responsáveis por ação.

RISCO	PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA	IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA
Questionamentos excessivos na disputa	Baixa	Baixo	Definir as regras gerais da contratação de forma clara no Edital e em seus anexos	Republicação do Edital com correção dos itens alvos de impugnação.
Licitação deserta ou com lote deserto	Baixa	Médio	Definição de exigências técnicas compatíveis com o objeto a ser licitado	Republicação do Edital observando requisitos que poderiam ter provocado a desistência de possíveis empresas interessadas
Contratada se recusar a assinar o contrato.	Baixa	Alto	Definir punição no edital para empresa adjudicada que não assinar o contrato dentro do prazo estipulado	Adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação
Incapacidade da empresa vencedora em executar o contrato.	Baixa	Alto	Exigir comprovação de capacidade técnica proporcional às parcelas relevantes, conforme art. 67; verificar equipe, equipamentos e planejamento executivo. Definir eventual garantia contratual mediante motivação e critérios legais.	Gestão/Fiscalização do contrato com aplicação de sanções previstas quando ocorrer alguma falha contratual e, em último caso, cancelar contrato e adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação.
Falta de Capacidade financeira da empresa para prestar os serviços	Médio	Alto	Habilitação financeira fundamento encontra-se preconizado no Art. 69 da Lei 14.133 de 2021.	Adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação e aplicação de sanções
Falência da empresa vencedora	Baixa	Alto	- Exigir requisitos habilitatórios relativos à qualificação econômica – financeira. - Exigir garantia contratual, conforme Art. 96 e 97 da 14.133 de 2021.	Adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação

Fornecimento de materiais e equipamentos sem qualidade	Média	Alto	Inspeção de materiais, fichas técnicas e ensaios aplicáveis antes da utilização.	Devolução dos materiais de baixa qualidade e aplicação de sanções

13.1. Considerações Gerais

O mapeamento de riscos tem como objetivo identificar, classificar e propor medidas preventivas e corretivas para os eventuais riscos técnicos, administrativos, financeiros, ambientais e sociais associados à execução da obra.

O gerenciamento de riscos observa o art. 11, parágrafo único, e o art. 18, inciso X, da Lei nº 14.133/2021. As medidas deverão integrar o planejamento e a fiscalização, sem substituir a análise de eventual matriz de alocação contratual de riscos.

O processo de mapeamento considera a probabilidade de ocorrência e o impacto potencial de cada risco sobre o cronograma, o custo e a qualidade da obra, adotando a seguinte classificação:

Nível de Probabilidade	**Descrição**
Baixa (B)	Pouco provável de ocorrer
Média (M)	Pode ocorrer em determinadas condições
Alta (A)	Alta probabilidade de ocorrência
Nível de Impacto	**Descrição**
Leve (L)	Impacto mínimo, sem afetar prazos e custos
Moderado (M)	Impacto que exige correção, mas sem comprometer o cronograma global
Grave (G)	Impacto significativo sobre prazo, custo ou integridade técnica da obra

13.2. Identificação e Classificação dos Riscos

Categoria	Descrição do Risco	Probabilidade	Impacto	Nível de Risco	Medidas Preventivas e Corretivas
Técnico-Construtivo	Interferências e condições ocultas na edificação existente durante demolições e ligações com novos elementos.	M	M	**Moderado**	Vistoriar previamente, isolar áreas e conferir projetos; suspender a frente afetada, avaliar tecnicamente e aprovar solução antes de prosseguir.
Técnico-Construtivo	Falhas na qualidade dos materiais ou execução fora das normas técnicas.	B	G	**Moderado**	Fiscalização permanente; exigência de certificados de conformidade e ensaios laboratoriais.
Administrativo	Atraso na liberação de medições e pagamentos pela contratante.	M	M	**Moderado**	Planejamento financeiro antecipado e cronograma de desembolso compatível com o instrumento de transferência.
Financeiro	Reajuste inadequado de preços ou defasagem inflacionária em insumos críticos.	M	G	**Alto**	Fixação da data-base vinculada ao orçamento estimado e previsão de índice de reajuste adequado, observada a anualidade.
Legal e Contratual	Inobservância de cláusulas contratuais, prazos e exigências legais.	B	G	**Moderado**	Supervisão jurídica e técnica conforme Lei nº 14.133/2021; registros formais em diário de obra.
Ambiental	Geração excessiva de resíduos e descarte irregular de entulhos.	M	M	**Moderado**	Aplicação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção

Categoria	Descrição do Risco	Probabilidade	Impacto	Nível de Risco	Medidas Preventivas e Corretivas
					Civil (PGRCC) conforme Resolução CONAMA nº 307/2002.
Ambiental	Poluição sonora e emissão de poeira durante a obra.	M	L	**Baixo**	Umedecimento de vias e controle de horários de operação de máquinas.
Segurança do Trabalho	Acidentes com operários por ausência de EPI ou falhas no treinamento.	M	G	**Alto**	Cumprimento da NR-18 e NR-35; treinamentos periódicos e fiscalização diária.
Social	Reclamações de moradores do entorno sobre ruídos, poeira ou trânsito de veículos.	M	M	**Moderado**	Comunicação prévia à comunidade e controle de tráfego de caminhões.
Operacional	Dificuldades de logística no transporte de materiais.	B	M	**Baixo**	Planejamento de rotas e cronograma de entrega escalonado.
Institucional	Rotatividade de profissionais técnicos da contratada.	M	M	**Moderado**	Exigência de profissional responsável fixo no CREA e substituições apenas mediante aprovação da fiscalização.

13.3. Análise Sintética da Matriz de Riscos

Probabilidade / Impacto	Leve (L)	Moderado (M)	Grave (G)
Alta (A)	Moderado	Alto	Crítico
Média (M)	Baixo	Moderado	Alto
Baixa (B)	Baixo	Baixo	Moderado

A obra envolve riscos de execução em edificação existente, interfaces com usuários e incertezas sobre elementos ocultos. Os riscos financeiros e de segurança requerem acompanhamento prioritário. A classificação apresentada orienta o controle e deverá ser revista diante das condições efetivamente verificadas.

13,4. Plano de Monitoramento e Controle

O acompanhamento será realizado pela gestão e fiscalização municipal, articulado à unidade gestora do mercado e ao acompanhamento do instrumento de transferência, quando aplicável, abrangendo:

- **Monitoramento mensal** dos indicadores de prazo, custo e qualidade;
- **Registro em diário de obra** das ocorrências relevantes e medidas corretivas adotadas;
- **Revisão da matriz de riscos** a cada etapa física de 25%, 50%, 75% e 100% de execução;
- **Ações corretivas e comunicação formal à contratada, à Administração e aos demais responsáveis quando houver risco ao prazo, ao custo ou à segurança.**

13.5. Conclusão

Os riscos identificados são passíveis de tratamento por medidas de planejamento, fiscalização e controle, exigindo avaliação prévia das áreas existentes e organização das intervenções.

A adoção das medidas propostas contribui para a eficiência da contratação e para a proteção de trabalhadores e usuários do mercado, com registro das decisões e acompanhamento de seus efeitos.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

O setor de engenharia considera tecnicamente viável a contratação, observadas as providências e condições indicadas neste estudo.

14.1. Fundamentação Legal e Administrativa

A contratação fundamenta-se na necessidade de requalificar equipamento público municipal e nos dispositivos da Lei nº 14.133/2021 pertinentes à fase preparatória e à execução de obras:

- **Art. 11, relativo aos objetivos da contratação e à governança com gestão de riscos;**
- **Art. 18, relativo ao planejamento, ao ETP e à demonstração da viabilidade técnica e econômica;**
- **Art. 23, § 2º, relativo à formação do valor estimado de obras e serviços de engenharia;**
- **Arts. 46, 67 e 117, relativos aos regimes de execução, à qualificação técnica e à fiscalização contratual.**

A instrução deverá comprovar a adequação orçamentária e financeira, as condições do instrumento de transferência aplicável e a aprovação dos documentos técnicos, sem presumir que a existência do projeto substitui essas providências.

14.2. Viabilidade Técnica

O objeto consiste na reforma e ampliação do mercado, com sistemas construtivos usuais e serviços descritos no projeto básico e na planilha da primeira etapa.

A documentação técnica apresentada compreende:

- Memorial descritivo completo;
- Especificações técnicas detalhadas;
- Cronograma físico-financeiro compatível com o porte da obra;
- Orçamento referenciado no SINAPI/PE de maio/2026, sem desoneração, com BDI de 21,00%;
- Peças gráficas, memórias de cálculo, composições de custos e documentação de responsabilidade técnica.

A execução deverá observar as normas aplicáveis a estruturas, instalações, acessibilidade e segurança, especialmente ABNT NBR 6118, NBR 5410, NBR 5626, NBR 8160 e NBR 9050, nas edições aplicáveis.

A viabilidade técnica depende da observância das soluções projetadas, do controle das interfaces com a edificação existente e da fiscalização dos serviços, com esclarecimento das condições executivas antes de cada intervenção.

14.3. Viabilidade Econômica e Financeira

A estimativa da primeira etapa é de R$ 4.684.016,12 (quatro milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil, dezesseis reais e doze centavos), com base SINAPI/PE de maio/2026, sem desoneração, e BDI de 21,00%. A comparação apresentada no projeto indica menor custo de referência em relação ao orçamento com desoneração. A viabilidade financeira deverá ser comprovada pela disponibilidade orçamentária e pelas condições do instrumento de transferência. As medições deverão corresponder aos serviços efetivamente executados e aceitos, com programação de desembolso compatível com o cronograma de 240 dias.

14.4. Viabilidade Ambiental

A viabilidade ambiental pressupõe o atendimento às exigências de licenciamento ou dispensa pelo órgão competente, quando aplicáveis, e a implantação das medidas de gerenciamento de resíduos e controle de impactos. Não se presume licença emitida pela simples elaboração deste estudo.

Foram observados princípios da **Lei nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente)** e da **Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos)**, destacando-se:

- Reaproveitamento de materiais e controle de poeira e ruídos;
- Proteção do solo e drenagem pluvial adequada;
- Proteção das áreas adjacentes e das redes existentes;
- Conscientização ambiental dos trabalhadores.

A execução deverá manter comprovação das autorizações cabíveis e dos procedimentos ambientais adotados.

14.5. Viabilidade Jurídica

O objeto está relacionado à gestão de equipamento público municipal e deverá ser submetido à análise jurídica da contratação e dos respectivos instrumentos, conforme a legislação aplicável.

A contratação atende aos princípios da **legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência**, previstos no **art. 37 da Constituição Federal**, e segue integralmente os procedimentos estabelecido pela **Lei nº 14.133/2021** e suas regulamentações.

O instrumento contratual contemplará cláusulas obrigatórias, incluindo:

- Garantia contratual (art. 96, Lei 14.133/2021);
- Critérios de medição e pagamento;
- Reajuste por índice oficial;
- Responsabilidade técnica (ART/CREA);
- Fiscalização e penalidades em caso de descumprimento.

O prosseguimento dependerá da instrução regular do processo, da aprovação dos documentos e do atendimento às condições legais de contratação.

14.6. Viabilidade Social

O projeto tem **grande relevância social**, pois promove:

- **Melhoria das condições de atendimento no mercado;**
- **Qualificação dos espaços utilizados por comerciantes e trabalhadores;**
- **Valorização do equipamento público e da atividade turística e gastronômica;**
- **Geração de empregos diretos e indiretos** durante a execução;
- **Melhoria da salubridade e da segurança dos ambientes requalificados.**

Os benefícios esperados decorrem da melhoria da infraestrutura de uso coletivo e do apoio às atividades econômicas locais, condicionados à adequada conclusão e gestão do equipamento.

14.7. Conclusão

Com base na análise da necessidade, das alternativas e dos elementos técnicos e orçamentários, considera-se viável e recomendável a contratação da primeira etapa, observadas as seguintes condições:

- Aprovação da documentação técnica e atendimento à Lei nº 14.133/2021;
- Manutenção da correspondência entre orçamento, memórias, projetos e cronograma;
- Compatibilização dos serviços com a operação do mercado e as demais etapas do empreendimento;
- Comprovação da disponibilidade orçamentária, das autorizações pertinentes e das condições do instrumento de transferência.

Recomenda-se o prosseguimento da fase preparatória para contratação da reforma e ampliação do mercado, com fiscalização contínua, gerenciamento dos riscos e observância dos limites da primeira etapa.

São José da Coroa Grande - PE, 13 de outubro de 2026.

Atenciosamente,

gov.br Documento assinado digitalmente
BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA LAGOS
Data: 16/10/2026 14:28:10-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

Bruno Henrique de Oliveira Lagos
Eng. Civil – Crea 026.902 D/PE