

# **NOTA TÉCNICA DE MODELAGEM DA CONTRATAÇÃO**

## **Reforma e Ampliação do Hospital Municipal de Rio Real/BA**

### **1. IDENTIFICAÇÃO**

**Empreendimento:** Reforma e Ampliação do Hospital Municipal de Rio Real/BA;

**Natureza:** Obra de engenharia hospitalar;

**Regime de execução adotado:** Empreitada por preço unitário;

**Finalidade do documento:** consolidar a motivação técnica e administrativa das principais escolhas estruturais da modelagem da contratação, especialmente quanto ao regime de execução, medição, garantia de proposta, inversão de fases, exequibilidade, matriz de riscos e tratamento jurídico aplicável às microempresas e empresas de pequeno porte.

### **2. FINALIDADE DA NOTA TÉCNICA**

A presente Nota Técnica tem por objetivo explicitar, de forma sistematizada, as razões técnicas, operacionais e administrativas que embasarão a modelagem da contratação da obra de reforma e ampliação do Hospital Municipal de Rio Real/BA.

Busca-se, com isso, conferir densidade motivacional à fase preparatória, reduzir assimetrias interpretativas entre os documentos do processo e permitir que as escolhas estruturantes do certame sejam compreendidas como resultado de análise objetiva da natureza do objeto, e não como opções arbitrárias ou desconectadas da realidade do empreendimento.

### **3. CONTEXTO DO EMPREENDIMENTO**

A contratação em análise refere-se a obra de engenharia hospitalar, com incidência simultânea sobre sistemas civis, estruturais, cobertura, pisos, forros, instalações elétricas, lógica, climatização, gases medicinais, SPDA, prevenção e combate a incêndio e ambientes hospitalares especiais, inclusive setores de imagem e esterilização.

O empreendimento será executado em unidade hospitalar em funcionamento, submetida a condicionantes assistenciais e operacionais específicas, o que impõe necessidade de governança

contratual mais rigorosa, planejamento executivo setorial, controle quantitativo contínuo, fiscalização reforçada e criteriosa seleção do contratado.

#### **4. JUSTIFICATIVA DO REGIME DE EMPREITADA POR PREÇO UNITÁRIO**

##### **4.1. Adequação do regime ao objeto**

A adoção do regime de empreitada por preço unitário mostra-se tecnicamente adequada ao caso concreto em razão da natureza do empreendimento e da conveniência administrativa de remunerar a execução com base nos quantitativos efetivamente executados, aferidos e aceitos.

Em obra hospitalar de reforma e ampliação, ainda que exista base técnica madura, a dinâmica de campo pode exigir controle mais refinado de quantitativos, sequenciamento e frentes, sobretudo em razão da convivência com a operação da unidade, da necessidade de execução faseada e da multiplicidade de sistemas prediais especiais.

##### **4.2. Vantagens operacionais do regime**

O regime de preço unitário, para o presente caso, apresenta as seguintes vantagens:

- I – maior aderência entre pagamento e quantitativos efetivamente executados;
- II – maior controle da execução física por item;
- III – maior transparência na aferição das medições;
- IV – melhor capacidade de gestão de frentes setorizadas em ambiente hospitalar ativo;
- V – redução do risco de pagamentos dissociados da realidade de campo;
- VI – melhor acomodação de variações quantitativas dentro da disciplina contratual aplicável.

##### **4.3. Reflexo na fiscalização**

A adoção desse regime impõe, por consequência, atuação fiscalizatória mais estruturada, com necessidade de aferição física contínua, rastreabilidade dos serviços executados e coerência entre medição, cronograma e memória de cálculo.

#### **5. MEDIÇÃO MENSAL OBRIGATÓRIA**

##### **5.1. Diretriz geral**

A modelagem da contratação deverá prever a obrigação de realização de, no mínimo, uma medição mensal, vinculada aos quantitativos efetivamente executados, aferidos e aceitos pela fiscalização.

## **5.2. Justificativa da obrigatoriedade**

A medição mensal mínima se justifica por quatro razões principais:

- I – assegurar acompanhamento físico-financeiro contínuo da obra;
- II – evitar acúmulo artificial de quantitativos e perda de controle sobre a execução;
- III – compatibilizar o pagamento com a evolução real dos serviços;
- IV – permitir atuação tempestiva da fiscalização quanto a desvios, glosas, não conformidades, atrasos e interferências operacionais.

## **5.3. Consequências operacionais**

A realização de, no mínimo, uma medição mensal:

- a) melhora a governança do contrato;
- b) reduz o risco de controvérsia acumulada sobre quantitativos;
- c) reforça a compatibilidade do regime de preço unitário com a execução em hospital ativo;
- d) favorece a objetividade do controle e da liquidação da despesa.

## **5.4. Medições extraordinárias**

Sem prejuízo da obrigatoriedade de ao menos uma medição mensal, poderão ser admitidas medições extraordinárias quando justificadas por necessidade técnica, encerramento de etapa específica, recomposição de cronograma, apuração de serviços críticos ou outra circunstância relevante da execução.

# **6. JUSTIFICATIVA DA GARANTIA DE PROPOSTA**

## **6.1. Finalidade da garantia**

A exigência de garantia de proposta mostra-se adequada para o presente certame como mecanismo de:

- I – seriedade da oferta;

- II – estabilidade procedimental;
- III – redução da participação especulativa;
- IV – proteção do interesse público em contratação de elevada complexidade.

## **6.2. Fundamentação material**

A obra hospitalar em questão apresenta vulto econômico elevado, criticidade funcional e múltiplos subsistemas relevantes. Nesse contexto, a garantia de proposta não funciona como barreira indevida, mas como filtro legítimo de comprometimento mínimo do licitante com a disputa.

## **6.3. Efeito esperado**

Espera-se, com a exigência da garantia de proposta, reduzir o risco de comportamento oportunista, abandono da oferta, descompromisso com a disputa e instabilidade procedimental em fase sensível do certame.

# **7. JUSTIFICATIVA DA INVERSÃO DE FASES**

## **7.1. Necessidade da técnica procedimental**

A adoção da inversão de fases se justifica pela complexidade do objeto, pela criticidade assistencial da execução e pela necessidade de maior controle sobre o universo de participantes aptos à fase competitiva.

## **7.2. Razões concretas da adoção**

A escolha dessa técnica procedimental decorre, em especial, de:

- I – tratar-se de obra de engenharia hospitalar com múltiplos sistemas especiais;
- II – necessidade de evitar que licitantes sem estrutura mínima avancem para fase sensível da disputa;
- III – conveniência administrativa de qualificar previamente o universo competitivo;
- IV – redução do risco de propostas aventureiras ou materialmente incapazes de gerar contratação segura.

## **7.3. Natureza da medida**

A inversão de fases, no presente caso, não se destina a restringir artificialmente a competição, mas a racionalizar a condução do certame e proteger a regularidade da futura execução contratual.

## **8. JUSTIFICATIVA DA ANÁLISE REFORÇADA DE EXEQUIBILIDADE**

### **8.1. Premissa**

O empreendimento possui forte densidade material e operacional, não sendo compatível com reduções artificiais de preço desacompanhadas de demonstração robusta de viabilidade.

### **8.2. Fundamentação fática**

A documentação técnica evidencia parcelas relevantes e custosas, como cobertura termoacústica, estrutura metálica, lajes, concretagem, pisos especiais, cabeamento estruturado, instalações elétricas críticas, climatização, gases medicinais, SPDA e sistema de incêndio. Além disso, a execução em hospital ativo aumenta os custos indiretos e exige planejamento, equipe e logística compatíveis.

### **8.3. Diretriz adotada**

Diante disso, a modelagem da contratação deve prever que propostas situadas em patamar substancialmente inferior ao orçamento de referência se submetam a análise reforçada de exequibilidade, mediante prova robusta, objetiva e verificável de sua viabilidade econômica.

### **8.4. Limites da justificativa**

A comprovação de exequibilidade não poderá repousar exclusivamente em planilhas unilaterais ou declarações genéricas do licitante, devendo ser lastreada por elementos concretos capazes de demonstrar coerência entre preço ofertado, estrutura de custos e método executivo.

## **9. JUSTIFICATIVA DA MATRIZ DE RISCOS**

### **9.1. Necessidade da matriz**

A matriz de riscos se mostra necessária para distribuir, de forma racional e previamente conhecida, os eventos contratuais mais relevantes, especialmente em obra hospitalar sujeita a condicionantes técnicas, operacionais e quantitativas próprias.

## **9.2. Diretriz geral de alocação**

A modelagem proposta adota a seguinte lógica:

I – riscos ordinários de execução, produtividade, mobilização, logística, método construtivo e perdas normais são alocados à contratada;

II – riscos decorrentes de falhas, omissões ou insuficiências relevantes dos projetos, memoriais, especificações e planilhas produzidos pela Administração são alocados ao contratante, quando repercutirem em custo, prazo ou método executivo e não corresponderem a risco ordinário da contratada;

III – riscos de interface com a operação hospitalar devem ser tratados com cooperação técnica, sem descaracterização da responsabilidade primária de cada parte.

## **9.3. Vantagens da matriz**

A matriz de riscos:

- a) melhora a previsibilidade contratual;
- b) reduz controvérsias oportunistas;
- c) fortalece a transparência do certame;
- d) evita transferência indevida de risco à contratada;
- e) protege a Administração contra pleitos desancorados da lógica contratual.

# **10. JUSTIFICATIVA DO AFASTAMENTO DOS BENEFÍCIOS DOS ARTS. 42 A 49 DA LC 123/2006**

## **10.1. Premissa jurídica aplicada ao caso concreto**

A presente contratação refere-se a obra de engenharia de vulto econômico expressivo, com valor estimado superior ao limite legal de receita bruta utilizado para o enquadramento favorecido de empresa de pequeno porte na fruição dos benefícios específicos dos arts. 42 a 49 da Lei Complementar nº 123/2006.

### **10.2. Consequência para a modelagem**

Em razão disso, a modelagem do certame deverá prever expressamente a inaplicabilidade, ao caso concreto, do regime favorecido previsto nos arts. 42 a 49 da LC 123/2006, preservada a participação de microempresas e empresas de pequeno porte em regime de ampla concorrência, sem fruição dos benefícios específicos.

### **10.3. Finalidade da explicitação**

Essa previsão não constitui afastamento discricionário de norma protetiva, mas simples reconhecimento do regime jurídico aplicável ao caso concreto, evitando ambiguidade interpretativa no edital e nos atos da licitação.

## **11. JUSTIFICATIVA DA ARTICULAÇÃO ENTRE REGIME DE EXECUÇÃO, HABILITAÇÃO E FISCALIZAÇÃO**

A presente modelagem não pode ser analisada por eixos isolados. A opção por preço unitário, medição mensal obrigatória, exequibilidade reforçada, matriz de riscos, garantia de proposta e inversão de fases forma um arranjo integrado de governança contratual, vocacionado a:

- I – selecionar licitante efetivamente apto;
- II – controlar a execução com base em quantitativos reais;
- III – reduzir instabilidade procedimental;
- IV – evitar pagamentos dissociados da realidade física;
- V – reforçar a segurança da contratação em ambiente hospitalar ativo.

## **12. CONCLUSÃO**

À vista do exposto, conclui-se que a modelagem da contratação da obra de reforma e ampliação do Hospital Municipal de Rio Real/BA deve observar, de forma integrada, as seguintes diretrizes:

- a) adoção do regime de empreitada por preço unitário;
- b) previsão de realização obrigatória de, no mínimo, uma medição mensal;
- c) exigência de garantia de proposta;
- d) adoção de inversão de fases;

- e) previsão de análise reforçada de exequibilidade;
- f) incorporação de matriz de riscos com alocação racional dos eventos contratuais;
- g) explicitação da inaplicabilidade dos benefícios dos arts. 42 a 49 da LC 123/2006 ao caso concreto.

Recomenda-se, portanto, que tais diretrizes sejam incorporadas aos instrumentos subsequentes da fase preparatória e ao futuro edital, de forma coerente e sistemática, como expressão da melhor governança da contratação e da proteção do interesse público.

Márcio Barbosa dos Santos  
Engenheiro Responsável  
CREA/BA 051875274-7

André Luiz Ribeiro dos Santos  
Secretário Municipal de Saúde