



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE **OBRAS E PROJETOS ESTRUTURANTES**

Av. Santa Leopoldina, nº 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES
CEP: 29.102-375

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

CONTRATAÇÃO PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS E EXECUÇÃO DAS OBRAS DE IMPLANTAÇÃO DO MERCADO GASTRONÔMICO DA PRAINHA SOB REGIME DE CONTRATAÇÃO INTEGRADA

1. INFORMAÇÕES GERAIS

PROCESSO Nº	56.711/2026
ÁREA REQUISITANTE	Secretaria Municipal de Obras e Projetos Estruturantes - SEMOPE

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.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação decorre da necessidade de implantação do Mercado Gastronômico da Prainha, no município de Vila Velha/ES, destinado à estruturação de espaço público voltado às atividades gastronômicas, comerciais, náuticas e de beneficiamento relacionadas à cadeia produtiva do pescado e à valorização das atividades econômicas e culturais desenvolvidas na região.

O Parque da Prainha abriga, dentre outras atividades, a tradicional atividade pesqueira, constituindo importante referência econômica, cultural e turística do município, o que demanda infraestrutura adequada para apoio às atividades de comercialização, beneficiamento, processamento e consumo de pescados.

O empreendimento foi concebido de forma integrada, contemplando áreas destinadas à alimentação, comercialização de pescados, peixarias, processamento e armazenamento refrigerado, apoio às embarcações, áreas de convivência e infraestrutura operacional necessária ao adequado funcionamento do complexo.

A contratação visa promover a requalificação da área de implantação, fortalecer as atividades econômicas vinculadas aos setores gastronômico e pesqueiro, fomentar o turismo local e proporcionar melhores condições de operação, higiene, armazenamento, processamento e comercialização dos produtos, em conformidade com as exigências técnicas e sanitárias aplicáveis.

Considerando a complexidade técnica do empreendimento, a integração entre os sistemas e edificações previstos, bem como a necessidade de compatibilização multidisciplinar das soluções



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PROJETOS ESTRUTURANTES

Av. Santa Leopoldina, nº 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES
CEP: 29.102-375

de engenharia, mostra-se necessária a contratação de empresa especializada para desenvolvimento dos projetos básicos e executivos complementares e execução integral das obras necessárias à implantação do empreendimento.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

A presente contratação está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) de 2026 sob número **PCW00732.2026-58**.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Quanto ao levantamento de mercado, procedeu-se à análise das alternativas técnicas e dos modelos de contratação disponíveis para atendimento da necessidade administrativa, considerando as características específicas do empreendimento, sua complexidade técnica, a integração operacional entre os diferentes blocos funcionais e a necessidade de compatibilização entre múltiplas disciplinas de engenharia.

Foram avaliadas, entre outras possibilidades:

- a execução da obra por meio de contratação convencional, com elaboração integral dos projetos executivos pela Administração;
- o parcelamento da execução por blocos ou especialidades;
- e a adoção do regime de contratação integrada, com desenvolvimento complementar dos projetos e execução das obras pelo futuro contratado.

No âmbito dessa análise, verificou-se que o empreendimento possui elevada complexidade técnica e operacional, envolvendo edificações com finalidades distintas e interdependentes, incluindo mercado gastronômico, peixarias, fábrica de processamento de pescados, estruturas náuticas, áreas frigorificadas e infraestrutura compartilhada, demandando intensa compatibilização entre projetos arquitetônicos, estruturais, hidrossanitários, elétricos, de climatização, refrigeração, GLP, prevenção e combate a incêndio, drenagem e demais disciplinas técnicas.

A Administração promoveu previamente o desenvolvimento de estudos técnicos e projetos relacionados ao empreendimento, incluindo levantamentos topográficos, investigações geotécnicas, implantação, anteprojetos de arquitetura e projetos em diferentes níveis de maturidade técnica, abrangendo diversas disciplinas de engenharia necessárias à adequada caracterização da solução pretendida.

Verificou-se, entretanto, a necessidade de continuidade do desenvolvimento técnico do empreendimento, especialmente quanto à compatibilização multidisciplinar, consolidação das soluções executivas, detalhamento construtivo, integração entre sistemas e adequações necessárias à plena execução da obra.

Diante desse cenário, concluiu-se que a contratação integrada representa a solução mais adequada para o empreendimento, permitindo que o futuro contratado assuma a responsabilidade pelo



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PROJETOS ESTRUTURANTES

Av. Santa Leopoldina, nº 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES
CEP: 29.102-375

desenvolvimento complementar dos projetos básicos e executivos, compatibilização das disciplinas técnicas e execução integral das obras, a partir das diretrizes, parâmetros técnicos e funcionais definidos pela Administração.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução contempla a implantação do Mercado Gastronômico da Prainha, composto por edificações integradas destinadas às atividades gastronômicas, comerciais, industriais e náuticas relacionadas à cadeia produtiva do pescado.

O empreendimento abrangerá áreas destinadas ao comércio de peixes e mariscos vinculados à atividade pesqueira tradicional da Prainha, restaurante, peixarias, fábrica para beneficiamento e processamento de pescados, áreas frigorificadas, estruturas de apoio às embarcações de pesca, estaleiro, além de infraestrutura operacional e urbanização necessárias ao adequado funcionamento do complexo.

A descrição detalhada da solução, bem como das disciplinas e sistemas de engenharia envolvidos, encontra-se nos memoriais descritivos, estudos técnicos e anteprojetos que acompanham a presente contratação.

5.1 LOCALIZAÇÃO DO OBJETO

O Mercado de Pescados da Prainha será implantado ao lado do Parque da Prainha, no bairro Centro, conforme imagem abaixo:



Figura 1 - Localização do objeto



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PROJETOS ESTRUTURANTES

Av. Santa Leopoldina, nº 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES
CEP: 29.102-375

6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Todos os serviços a serem executados deverão obedecer às especificações e recomendações constantes no presente ETP, no Termo de Referência, no Anteprojeto de Engenharia, no Memorial Descritivo e ainda, leis, decretos, regulamentos, posturas, normas, orientações técnicas, instruções de serviço e demais documentos aplicáveis elaborados por órgãos e entidades das esferas federal, estadual e municipal.

São requisitos da pretensa contratação:

6.1 REQUISITOS PARA A ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS PRELIMINARES

A Administração disponibilizará ao Contratado os estudos, levantamentos e projetos já desenvolvidos para o empreendimento, incluindo levantamentos topográficos, investigações geotécnicas, estudos de implantação e incluindo levantamentos e estudos técnicos já desenvolvidos para diversas disciplinas do empreendimento, cabendo ao Contratado a análise crítica desses elementos, sua validação técnica e eventual complementação, atualização ou aprofundamento, quando necessário ao adequado desenvolvimento dos projetos básicos, executivos e à plena execução da obra.

O Contratado será responsável por verificar a suficiência técnica dos levantamentos e estudos disponibilizados pela Administração para atendimento às normas técnicas aplicáveis, devendo executar, sem ônus adicional para o Contratante, todas as complementações, investigações, ensaios, levantamentos e estudos que se mostrarem necessários ao adequado desenvolvimento dos projetos e execução do empreendimento.

As investigações e levantamentos complementares deverão observar as normas técnicas vigentes, especialmente quanto à quantidade, distribuição, profundidade e metodologia dos ensaios e levantamentos necessários à adequada caracterização das condições da área de implantação, cabendo ao Contratado demonstrar tecnicamente a suficiência dos elementos utilizados para embasar as soluções de engenharia adotadas.

Os resultados deverão ser apresentados em relatórios técnicos contendo os elementos necessários para subsidiar o desenvolvimento, compatibilização e execução dos projetos e obras, acompanhados das respectivas ARTs/RRTs.

6.2 REQUISITOS PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS

São requisitos e diretrizes para a elaboração dos estudos e projetos:

- a) Avaliar as condicionantes locais, incluindo características do terreno, topografia, condições geotécnicas, interferências e redes de infraestrutura existentes no entorno;
- b) Definir soluções técnicas compatíveis com as condições do local, contemplando métodos construtivos, sistemas estruturais, especificação de materiais e instalações;



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PROJETOS ESTRUTURANTES

Av. Santa Leopoldina, nº 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES
CEP: 29.102-375

- c) Adotar soluções técnicas e econômicas que assegurem viabilidade de implantação, racionalidade construtiva, durabilidade, facilidade de operação e manutenção, bem como redução de impactos ambientais ao longo do ciclo de vida da edificação;
- d) Utilizar, sempre que possível, metodologias baseadas em Modelagem da Informação da Construção (BIM);
- e) Assegurar a compatibilização entre todas as disciplinas de projeto, evitando interferências e inconsistências;
- f) Submeter os projetos à análise e aprovação da PMVV, promovendo as adequações eventualmente solicitadas, sendo o pagamento da etapa condicionado à aprovação pela equipe técnica;
- g) Apresentar as Anotações/Registros de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) referentes à elaboração dos projetos;
- h) Prever soluções que promovam o uso racional de recursos, eficiência energética, redução de desperdícios e adequada gestão de resíduos, priorizando, sempre que possível, o uso de tecnologias e fontes de energia sustentáveis.

6.2.1 REQUISITOS DE INFRAESTRUTURA

O Contratado deverá apresentar 01 (um) coordenador como responsável direto pela entrega de todos os produtos. O coordenador será remunerado na parcela de Administração Central dos Benefícios e Despesas Indiretas (BDI).

Todos os mobiliários, computadores e softwares que forem necessários para o desenvolvimento do escopo do contrato serão de responsabilidade do Contratado sem qualquer ônus para o Contratante.

É vedado o uso de softwares não registrados ou licenças estudantis para desenvolvimento de qualquer material produzido para esta contratação.

O Contratado deverá ser responsável por todos os recursos necessários para a prestação do serviço, como veículos, gastos com acomodação, deslocamento e alimentação de equipe.

6.2.2 CESSÃO DE DIREITOS PATRIMONIAIS

O Contratado se obriga a ceder todos os direitos patrimoniais de todos os estudos e projetos e demais documentos elaborados na presente contratação, incluindo o fornecimento de todos os dados e elementos de informação pertinentes à concepção, desenvolvimento e meios de qualquer natureza.

Não é característico da contratação em tela a necessidade de transferência de conhecimento, tecnologia e técnicas empregadas.



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE **OBRAS E PROJETOS ESTRUTURANTES**

Av. Santa Leopoldina, nº 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES
CEP: 29.102-375

6.3 REQUISITOS PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Os requisitos mínimos para a execução das obras são:

- a) **Conformidade com os projetos e especificações técnicas:** Todas as etapas da obra deverão ser executadas em estrita observância aos projetos de engenharia, bem como às normas técnicas aplicáveis da ABNT e legislações municipais, estaduais e federais vigentes;
- b) **Atendimento às normas de acessibilidade:** As intervenções deverão garantir a plena **acessibilidade universal**, conforme a **NBR 9050/2020**, incluindo a implantação de rampas, pisos táteis, rotas acessíveis e mobiliário urbano adequado, de modo a permitir o uso seguro e autônomo por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- c) **Segurança do trabalho e do entorno:** O Contratado deverá adotar todas as medidas de **segurança ocupacional**, conforme as **Normas Regulamentadoras (NRs)** do Ministério do Trabalho, especialmente as NR-18 e NR-35, bem como promover a sinalização e o isolamento da área de obras, garantindo a integridade física dos trabalhadores e da população;
- d) **Controle e qualidade dos materiais:** Todos os materiais e equipamentos empregados deverão ser **novos, de primeira qualidade e devidamente certificados**, devendo o Contratado apresentar catálogos e laudos técnicos quando solicitados pela fiscalização;
- e) **Respeito ao meio ambiente e à vizinhança:** A obra deverá minimizar impactos ambientais, ruídos e transtornos à vizinhança, com **manejo adequado de resíduos sólidos**, conforme a **Resolução CONAMA nº 307/2002**, priorizando práticas sustentáveis e o reaproveitamento de materiais sempre que possível;
- f) **Execução por profissionais habilitados:** Os serviços deverão ser realizados sob **responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado**, com a devida **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)** ou **Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)** junto ao CREA/CAU, conforme o caso. Além disso, o Contratado deverá ter, em seu corpo técnico, profissional devidamente habilitado, conforme o descrito no Termo de Referência;
- g) **Cumprimento de prazos e cronograma físico-financeiro:** O Contratado deverá seguir rigorosamente o cronograma aprovado, garantindo o cumprimento dos prazos de execução estabelecidos e mantendo comunicação contínua com a fiscalização para eventuais ajustes;
- h) **Garantia da durabilidade e manutenção futura:** As soluções construtivas e os materiais adotados deverão priorizar a **durabilidade, resistência e facilidade de manutenção**, reduzindo custos futuros de conservação e assegurando a longevidade das melhorias implantadas. Além disso, o Contratado deverá elaborar e entregar ao final dos serviços o Manual de Uso, Operação e Manutenção do equipamento urbano (quando aplicável) e o "as built" (projeto como construído) da obra.



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE **OBRAS E PROJETOS ESTRUTURANTES**

Av. Santa Leopoldina, nº 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES
CEP: 29.102-375

6.3.1 REQUISITOS DA MÃO DE OBRA EMPREGADA

A execução das obras deverá ser realizada por profissionais capacitados, em conformidade com as especificações constantes nos projetos de engenharia e demais documentos da contratação, observadas as normas técnicas aplicáveis, as boas práticas de engenharia e os parâmetros adotados nas composições de custo que fundamentam o orçamento da obra.

O objeto será contratado **sem dedicação exclusiva de mão de obra**, não gerando vínculo empregatício entre os empregados do Contratado e a Administração, vedada qualquer relação que caracterize pessoalidade ou subordinação direta.

6.3.2 REQUISITOS DOS MATERIAIS NECESSÁRIOS

Além dos equipamentos, máquinas e ferramentas necessários à execução das obras, o Contratado deverá fornecer todos os materiais previstos no Projeto de Engenharia e demais documentos da contratação, observando as especificações e os quantitativos constantes na planilha orçamentária, nas memórias de cálculo e no memorial descritivo.

O Contratado será responsável pela gestão e disponibilização de todos os insumos necessários à execução dos serviços, não sendo admitidos atrasos decorrentes da ausência de materiais.

6.3.3 REQUISITOS DE QUALIDADE

Os serviços deverão ser executados em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, os procedimentos pertinentes, as boas práticas de engenharia e, quando couber, as orientações dos fabricantes dos materiais e equipamentos utilizados.

6.4 REQUISITOS DE QUALIFICAÇÃO DO CONTRATADO

Para a execução das obras, será exigida a comprovação de **qualificação técnica operacional e profissional**, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica que demonstrem a execução de serviços compatíveis em características e complexidade com o objeto da contratação, bem como a indicação de responsável técnico devidamente habilitado.

Os demais requisitos de habilitação necessários à participação no certame serão definidos no **Termo de Referência e no Edital da licitação**.

6.5 REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

A execução das obras deverá observar as normas ambientais aplicáveis, adotando práticas que promovam o uso racional de recursos naturais, a redução de desperdícios e a adequada gestão dos resíduos da construção civil.

O Contratado será responsável pela correta segregação, acondicionamento, transporte e destinação dos resíduos gerados durante a execução dos serviços, em conformidade com a legislação ambiental vigente, especialmente com a Resolução CONAMA nº 307/2002.



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE **OBRAS E PROJETOS ESTRUTURANTES**

Av. Santa Leopoldina, nº 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES
CEP: 29.102-375

Sempre que tecnicamente viável, deverão ser adotadas práticas construtivas que reduzam o consumo de materiais, água e energia, bem como priorizem soluções que minimizem os impactos ambientais da obra.

6.6 REQUISITOS AMBIENTAIS

Caberá ao Contratado cumprir integralmente a legislação ambiental aplicável ao empreendimento, bem como todas as exigências, condicionantes, medidas e obrigações previstas no Termo de Referência Ambiental e demais documentos da contratação.

O Contratado será responsável pela obtenção, acompanhamento e atendimento das licenças, autorizações e demais atos ambientais necessários à execução das atividades vinculadas à obra, quando exigíveis, sem ônus adicional para a Administração.

Deverão ser observadas as condicionantes específicas da área de implantação, especialmente quanto à execução de serviços em ambiente litorâneo e com influência marítima, incluindo medidas de controle ambiental, proteção das áreas adjacentes, prevenção de contaminações e adequada gestão dos resíduos gerados durante a execução dos serviços.

6.7 SUBCONTRATAÇÃO

Na execução do contrato, e sem prejuízo das responsabilidades contratuais e legais, o Contratado poderá subcontratar partes da obra **até o limite de 25% do valor contratado**, desde que haja autorização expressa da Administração e sejam observadas as condições estabelecidas no edital e no contrato, nos termos do art. 122 da Lei nº 14.133/2021. Para tanto, o Contratado deverá apresentar documentação que comprove a capacidade técnica do Subcontratado, a qual será analisada e juntada aos autos do processo.

Em qualquer hipótese, permanece a responsabilidade integral do Contratado pela execução contratual, cabendo-lhe supervisionar e coordenar as atividades do Subcontratado, respondendo perante a Administração pelo cumprimento rigoroso de todas as obrigações contratuais.

A subcontratação não gera vínculo jurídico entre a Administração e o Subcontratado, não cabendo a este qualquer direito de demandar contra o contratante nem a realização de pagamento direto, ressalvadas as hipóteses legais expressamente previstas.

As demais condições e limites aplicáveis à subcontratação serão detalhados no Termo de Referência e no edital da licitação

6.8 PERMISSÃO A CONSÓRCIOS

No presente certame, **a participação de empresas sob a forma de consórcio encontra-se ADMITIDA**, visto que o objeto é heterogêneo, constituído de elaboração de estudos e projetos e execução das obras.



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE **OBRAS E PROJETOS ESTRUTURANTES**

Av. Santa Leopoldina, nº 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES
CEP: 29.102-375

A contratação envolve a elaboração de projetos e execução de empreendimento que contempla edificações comerciais, gastronômicas, industriais e náuticas integradas, com interfaces entre diversas disciplinas de engenharia, incluindo estruturas metálicas, refrigeração industrial, climatização, GLP, instalações elétricas, hidrossanitárias, prevenção e combate a incêndio, urbanização e sistemas sujeitos à exposição marítima.

Diante das características do objeto, a admissão de consórcio amplia a competitividade do certame e possibilita a conjugação de capacidades técnicas e operacionais distintas, sem prejuízo da responsabilidade integral pela execução contratual, nos termos da legislação aplicável.

6.9 VISITA TÉCNICA

A realização de visita técnica ao local de execução dos serviços **não é obrigatória**, sendo facultada às empresas interessadas, que poderão realizá-la mediante agendamento prévio, acompanhadas por servidor designado pela Administração.

As licitantes que optarem por não realizar a visita técnica deverão apresentar declaração, nos termos do Edital, de que possuem pleno conhecimento das condições e peculiaridades do objeto da contratação, responsabilizando-se pela execução dos serviços e não podendo alegar desconhecimento das condições locais ou das dificuldades existentes como justificativa para o descumprimento das obrigações assumidas.

6.10 EXECUÇÃO CONTRATUAL

A execução do objeto será acompanhada e fiscalizada por representantes do Contratante, devidamente designados para exercer as funções de gestão e fiscalização do contrato.

As comunicações entre a fiscalização (gestor e fiscal do contrato) e o Contratado deverão ocorrer, sempre que necessário, por meio formal, admitindo-se, além de documentos oficiais, comunicações por correio eletrônico.

Os serviços somente poderão ser iniciados após a emissão da Ordem de Serviço pela autoridade competente ou por quem esta designar, bem como após a emissão da respectiva Nota de Empenho.

Antes do início das atividades, o Contratado deverá apresentar à fiscalização a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) referente à execução dos serviços.

O Contratado deverá elaborar o planejamento da execução dos serviços e submetê-lo à apreciação da fiscalização, observando o cronograma físico-financeiro aprovado.

Durante a execução da obra, o Contratado deverá manter **Diário de Obras atualizado**, no qual deverão ser registradas as atividades executadas, as condições de execução e eventuais ocorrências relevantes, sendo o documento acompanhado e validado pela fiscalização.



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PROJETOS ESTRUTURANTES

Av. Santa Leopoldina, nº 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES
CEP: 29.102-375

O Contratado será responsável pelo **controle tecnológico dos materiais empregados na obra**, devendo realizar os ensaios e verificações necessários em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

Os materiais provenientes de demolições ou limpeza do terreno que sejam passíveis de reaproveitamento deverão ser removidos para local indicado pelo Contratante. Os materiais de bota-fora deverão ser dispostos de forma a não prejudicar a drenagem natural do terreno nem causar danos às áreas vizinhas.

O Contratado será responsável pela integridade das edificações situadas no entorno imediato da obra, devendo ser realizado, quando aplicável, levantamento prévio das edificações lindeiras.

Ao término dos serviços, o Contratado deverá apresentar o projeto revisado **“como construído” (as built)**, em mídia digital contendo arquivo editável (DWG) e arquivo em PDF assinado eletronicamente pelo responsável técnico, mantendo os formatos de pranchas e escalas do projeto original. As alterações realizadas durante a execução deverão ser devidamente registradas e acompanhadas da respectiva ART ou RRT.

6.11 PRAZOS

Por se tratar de obra de engenharia, caracterizada como **contrato de escopo**, a execução do objeto possui prazo determinado, conforme estabelecido no Cronograma Físico-Financeiro.

O prazo de execução do contrato é de **960 (novecentos e sessenta) dias**, contados da data de emissão da ordem de serviço e o prazo de vigência da contratação é de **1.140 (mil cento e quarenta) dias**, contados da data de assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

As quantidades dos serviços a serem contratados foram definidas a partir do levantamento de quantitativos realizado com base no **Anteprojeto de Engenharia**, estando detalhadas em Memória de Cálculo e na Planilha Orçamentária.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se a contratação em **R\$ 27.004.548,08 (vinte e sete milhões, quatro mil, quinhentos e quarenta e oito reais e oito centavos)**.

A estimativa de valor da contratação foi obtida a partir da elaboração de planilha orçamentária, onde os preços unitários utilizados são iguais ou inferiores aos das Tabelas de Preços elencadas na Resolução TCEES TC 366/22, acrescidos do percentual de BDI e de Encargos Sociais.

Na ausência de composições de custos nestas tabelas, foram utilizadas tabelas de outros órgãos (com preços de referência em âmbito regional e nacional que se aplicam a especificidade local) e/ou foram elaboradas composições de custos unitários pela equipe técnica. Os valores de insumos



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE **OBRAS E PROJETOS ESTRUTURANTES**

Av. Santa Leopoldina, nº 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES
CEP: 29.102-375

foram obtidos com a mesma metodologia supracitadas. Na ausência de valor em tabelas com bases referenciais de preços no âmbito estadual, foram utilizadas outras tabelas referenciais regionais e/ou nacionais, complementada pela pesquisa de preços de mercado com fornecedores especializados.

9. PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Concluiu-se pela inviabilidade técnica do parcelamento da contratação, em razão da elevada integração física, funcional e operacional existente entre os diversos sistemas e edificações que compõem o empreendimento.

O complexo foi concebido como empreendimento único e integrado, destinado às atividades de comercialização, beneficiamento, processamento e consumo de pescados, contemplando edificações comerciais, gastronômicas, industriais e náuticas interdependentes, além de infraestrutura compartilhada.

As edificações compartilham sistemas essenciais de infraestrutura, incluindo redes elétricas, drenagem, abastecimento, prevenção e combate a incêndio, áreas técnicas, reservatórios, gerador e casa de bombas, demandando compatibilização executiva permanente entre as diversas disciplinas de engenharia.

Além disso, o empreendimento possui interfaces técnicas críticas envolvendo estruturas metálicas, refrigeração, climatização, GLP, instalações hidrossanitárias, drenagem, sistemas elétricos e estruturas sujeitas à ação de maresia e elevada umidade, cuja segregação contratual poderia gerar incompatibilidades técnicas, conflitos de responsabilidade, dificuldades de coordenação executiva, atrasos e aumento do risco de futuras alterações contratuais.

O parcelamento também comprometeria a adequada coordenação do sequenciamento executivo, da compatibilização multidisciplinar e da integração operacional necessária ao funcionamento do empreendimento.

Dessa forma, considerando a natureza integrada da solução, concluiu-se pela adoção de contratação única para execução do objeto.

10. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

10.1 ENQUADRAMENTO DE OBRA/SERVIÇO

Nos termos do art. 6º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, considera-se obra a atividade privativa das profissões de arquiteto e engenheiro que implique intervenção no meio ambiente e alteração substancial das características originais de bem imóvel.

Considerando que a presente contratação envolve a execução de serviços de engenharia que resultam em intervenção física em imóvel, o objeto enquadra-se como **OBRA DE ENGENHARIA**, nos termos da legislação vigente.



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE **OBRAS E PROJETOS ESTRUTURANTES**

Av. Santa Leopoldina, nº 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES
CEP: 29.102-375

10.2 MODALIDADE LICITATÓRIA

A modalidade de licitação adotada será a **CONCORRÊNCIA**, nos termos da Lei nº 14.133/2021, modalidade aplicável à contratação de obras.

10.3 CRITÉRIO DE JULGAMENTO

Considerando as alternativas de critérios de julgamento dispostas no Art. 33 da Lei nº 14.133/2021, o menor dispêndio para a Administração após atendimento dos parâmetros mínimos de qualidade no Termo de Referência e a ampla experiência da Administração em contratações de obras, será adotado o critério de julgamento de **MAIOR DESCONTO**.

O julgamento por maior desconto terá como referência o preço global fixado no Edital.

O percentual de desconto apresentado pela Licitante deverá incidir linearmente sobre os preços de todos os itens do orçamento estimado, e deverá ser estendido aos eventuais termos aditivos, nos termos do § 2º do Art. 34 da lei 14.133/2021.

10.4 REGIME DE EXECUÇÃO

O regime de execução escolhido foi o **REGIME DE CONTRATAÇÃO INTEGRADA**. Nos termos da Lei nº 14.133/2021, a contratação integrada constitui regime de execução no qual a Administração Pública elabora o anteprojeto da obra ou serviço de engenharia, cabendo ao Contratado a responsabilidade pela elaboração dos projetos básico e executivo, bem como pela execução integral do objeto contratado, incluindo todas as etapas necessárias à sua completa entrega em condições de funcionamento.

Considerando as características do empreendimento pretendido, concluiu-se pela adoção do regime de contratação integrada, nos termos da Lei nº 14.133/2021, em razão da elevada complexidade técnica, multidisciplinaridade e forte integração operacional das soluções de engenharia envolvidas.

O empreendimento contempla edificações e estruturas com finalidades distintas e interdependentes, incluindo mercado gastronômico, peixarias, fábrica de processamento de pescados, áreas frigorificadas, estruturas náuticas, urbanização e infraestrutura compartilhada, demandando intensa compatibilização entre projetos arquitetônicos, estruturais, geotécnicos, hidrossanitários, elétricos, SPDA, climatização, refrigeração, GLP, drenagem, prevenção e combate a incêndio e demais disciplinas técnicas.

Além da complexidade multidisciplinar, o empreendimento será implantado em ambiente litorâneo sujeito à ação de maresia, elevada umidade e condições agressivas de exposição, exigindo soluções executivas integradas e compatibilizadas quanto à durabilidade, proteção anticorrosiva, impermeabilização, desempenho e manutenção das estruturas e sistemas.

A Administração já promoveu a elaboração de levantamentos técnicos, estudos especializados, anteprojetos para diversas disciplinas do empreendimento, permitindo adequada definição da



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PROJETOS ESTRUTURANTES

Av. Santa Leopoldina, nº 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES
CEP: 29.102-375

solução arquitetônica, operacional e funcional pretendida. Entretanto, em razão da complexidade das interfaces técnicas existentes, mostra-se necessária a continuidade do desenvolvimento executivo, compatibilização multidisciplinar, consolidação das soluções construtivas e integração entre sistemas e equipamentos especializados.

Nesse contexto, a segregação entre elaboração dos projetos executivos e execução da obra poderia ampliar significativamente os riscos de incompatibilidades técnicas, retrabalhos, paralisações, conflitos de responsabilidade entre projetistas e executores, além da necessidade de futuras alterações contratuais decorrentes de interferências entre disciplinas.

Dessa forma, a contratação integrada mostra-se a solução mais adequada ao interesse público, permitindo a concentração da responsabilidade técnica pela compatibilização dos projetos, desenvolvimento executivo e execução integral do empreendimento em uma única contratada, promovendo maior eficiência, racionalização das interfaces técnicas, mitigação de riscos executivos e melhor integração entre as soluções de engenharia necessárias à implantação do complexo.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Deverão ser realizadas contratações correlatas destinadas ao fornecimento e instalação de equipamentos específicos vinculados à operação do empreendimento, incluindo equipamentos frigoríficos, equipamentos industriais para processamento de pescados, geradores, guinchos pesados de arraste, câmaras frias, equipamentos operacionais e demais sistemas associados à atividade-fim do complexo.

Os estudos e anteprojetos desenvolvidos pela Administração já consideram as premissas técnicas necessárias à futura implantação desses equipamentos, incluindo previsão de espaços físicos, cargas elétricas, infraestrutura, bases, interferências e demais condicionantes necessárias à adequada integração entre os sistemas da edificação e os equipamentos operacionais.

Durante o desenvolvimento dos projetos básicos e executivos, a Contratada deverá considerar os equipamentos necessários à adequada operação do empreendimento, observando as exigências técnicas, operacionais e de compatibilização entre os sistemas previstos.

A Contratada deverá apresentar à Administração relação contendo, preferencialmente, ao menos 03 (três) possibilidades de equipamentos compatíveis com as soluções de engenharia adotadas, acompanhadas das respectivas especificações técnicas, requisitos de instalação, consumo, cargas, dimensões e demais informações necessárias para subsidiar as futuras contratações correlatas, admitindo-se quantitativo inferior de opções quando tecnicamente justificado.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação tem como objetivo implantar estrutura pública integrada voltada às atividades gastronômicas, comerciais, industriais e náuticas relacionadas à cadeia produtiva do pescado, proporcionando melhores condições de operação, beneficiamento, armazenamento, comercialização e consumo dos produtos oriundos da atividade pesqueira.



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PROJETOS ESTRUTURANTES

Av. Santa Leopoldina, nº 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES
CEP: 29.102-375

Pretende-se promover a requalificação urbana e funcional da área, fortalecer as atividades econômicas locais, fomentar o turismo gastronômico e cultural, ampliar as condições de higiene e segurança sanitária das atividades desenvolvidas e proporcionar infraestrutura adequada para apoio às embarcações e às atividades operacionais vinculadas ao setor pesqueiro.

Busca-se, ainda, implantar empreendimento integrado, funcional e tecnicamente compatível com as necessidades operacionais do complexo, contemplando soluções adequadas de acessibilidade, logística, refrigeração, climatização, processamento industrial, segurança e infraestrutura urbana.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Para viabilização da execução do empreendimento, será necessária, por parte da Administração, a desocupação das edificações atualmente existentes na área.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A execução das obras implicará na geração de resíduos da construção civil, devendo ser observadas as disposições da Resolução CONAMA nº 307/2002 e demais normas ambientais aplicáveis, com adoção de medidas voltadas à adequada segregação, acondicionamento, transporte e destinação dos resíduos gerados.

Considerando as características do empreendimento e sua implantação em ambiente litorâneo com influência marítima, deverão ser adotadas medidas de controle ambiental compatíveis com a execução das atividades previstas, incluindo controle de resíduos, efluentes, emissões atmosféricas, ruídos, poeira, armazenamento de materiais, prevenção de contaminações e proteção das áreas adjacentes durante a execução das obras.

Em razão da natureza gastronômica, industrial e pesqueira do complexo, os projetos e soluções executivas deverão observar as exigências ambientais, sanitárias e operacionais aplicáveis às atividades de processamento, armazenamento, comercialização e manipulação de pescados, incluindo sistemas adequados de drenagem, esgotamento, ventilação, refrigeração e gestão de resíduos.

Também deverão ser consideradas as condições específicas de exposição à maresia, umidade elevada e ambiente agressivo, especialmente quanto às soluções de durabilidade, proteção anticorrosiva, impermeabilização e desempenho dos sistemas construtivos e instalações.

Caberá ao Contratado cumprir integralmente a legislação ambiental aplicável ao empreendimento e atender todas as condicionantes, exigências e medidas ambientais relacionadas à execução do objeto, observadas as disposições constantes no Termo de Referência Ambiental e demais documentos da contratação.



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE **OBRAS E PROJETOS ESTRUTURANTES**

Av. Santa Leopoldina, nº 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES
CEP: 29.102-375

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Pelas justificativas apresentadas, e com base nos elementos levantados no presente Estudo Técnico Preliminar, a contratação mostra-se tecnicamente possível e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se a viabilidade da contratação.

16. RESPONSÁVEIS

O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado pelo(s) profissional(is) abaixo relacionado(s):


Laiza de Lucas
Arreco
2026.05.28
17:22:45-03'00'

Eng. Laiza de Lucas Arreco
CREA-ES 37421/D – Matrícula: 10002249
SEMOPE / PMVV

17. APROVAÇÃO

Diante de todo o exposto neste Estudo Técnico Preliminar, que concluiu pela viabilidade da presente contratação, aprovo o presente ETP.

MENARA RIBEIRO SANTOS
MAGNAGO DE HOLLANDA
CAVALCANTE:11110699727

Assinado de forma digital por MENARA
RIBEIRO SANTOS MAGNAGO DE
HOLLANDA CAVALCANTE:11110699727
Dados: 2026.05.28 17:32:05 -03'00'

Menara Ribeiro Santos Magnago de H. Cavalcante
Matrícula 9931864
Secretária Municipal de Obras e Projetos Estruturantes - SEMOPE

Este documento foi elaborado a partir do modelo no Anexo Único do Decreto Municipal nº 345/2023.