



Estudo Técnico Preliminar (ETP) – Reforma e Requalificação da Unidade Básica de Saúde de Herveiras/RS

1 - Descrição da necessidade da contratação

O Município de Herveiras/RS pretende reformar e requalificar a Unidade Básica de Saúde (UBS) para sanar defeitos estruturais e de acabamento que prejudicam o atendimento à população. A edificação existente (área de 216 m²) apresenta fissuras e infiltrações nas paredes, necessitando de manutenção de reboco e pintura. Além disso, diversas esquadrias estão inadequadas, exigindo substituição de janelas e portas de alumínio. Há um muro de contenção comprometido, exigindo revitalização com cerca de 46 m de extensão e recomposição de arrimo. O piso externo precisa ser recomposto com piso industrial de concreto e instalação de cobertura metálica com policarbonato, e o reservatório de água potável carece de substituição. O projeto também prevê implantação de um sistema de captação de águas pluviais com reservatório de 11000 L e poço de infiltração, construção de abrigo para resíduos de serviços de saúde e instalação de bancos e floreiras.

O problema a ser resolvido é assegurar condições adequadas de segurança, higiene e acessibilidade à população e aos servidores. A ausência de manutenção tem gerado infiltrações, deterioração de revestimentos e insegurança estrutural, prejudicando o atendimento médico. Em termos de interesse público, a reforma garante a continuidade dos serviços básicos de saúde e melhora o bem-estar da comunidade.

2 - Alinhamento entre a contratação e o planejamento

O projeto é compatível com as diretrizes do Plano Plurianual Municipal e com a política de saúde local, pois visa garantir infraestrutura adequada à atenção primária. O Município não elaborou Plano de Contratações Anual (PCA) em 2026, por ser facultativo nos termos do art. 12, inciso VII, da Lei 14.133/2021. Mesmo assim, a contratação está inserida no planejamento de investimentos da Secretaria Municipal de Saúde e conta com dotação orçamentária específica. O investimento na UBS atende à estratégia municipal de qualificar o atendimento básico, evitando deslocamentos a outras cidades e contribuindo para redução de custos no sistema de saúde.

3 - Descrição dos requisitos da contratação

A contratação deve abranger os serviços e fornecimentos descritos no **Memorial Descritivo** e nos projetos anexos, garantindo o atendimento às normas técnicas vigentes (ABNT e normas sanitárias) e à legislação de obras públicas. Entre os requisitos principais estão:

- **Serviços preliminares e de proteção:** instalação de tapumes, EPI, sinalização e medidas de segurança, assegurando que o funcionamento da UBS não seja interrompido.



- **Manutenção de paredes e pinturas:** recuperação de reboco, eliminação de infiltrações e pintura interna e externa com tinta acrílica conforme o memorial.
- **Substituição de esquadrias:** fornecimento e instalação de janelas e portas de alumínio anodizado com vidros, incluindo desmontagem de peças existentes.
- **Requalificação do muro de contenção:** demolição do muro existente, execução de novo arrimo (cerca de 46 m), drenagem e aplicação de revestimento.
- **Recomposição do piso externo:** execução de piso industrial em concreto com junta de dilatação e acabamento antiderrapante, instalação de cobertura metálica com estrutura tubular galvanizada e telhas de policarbonato.
- **Substituição de reservatório de água:** fornecimento e instalação de reservatório de 5000 L em polietileno sobre base de concreto.
- **Sistema de captação de águas pluviais:** construção de reservatório com capacidade de 11000 L, base de concreto 3,40 x 3,40 m, tubulação, bomba elétrica e poço de infiltração.
- **Abrigo para resíduos de saúde:** edificação em alvenaria com piso cerâmico e cobertura para abrigar os resíduos infectantes.
- **Equipamentos urbanos externos:** instalação de bancos e floreiras de concreto pré-moldado.

Todos os serviços deverão ser executados por empresa habilitada, respeitando as normas de segurança do trabalho, acessibilidade, prevenção de incêndio e sustentabilidade. Os materiais e equipamentos utilizados devem ter certificados de qualidade e assistência técnica disponível, atendendo aos requisitos de desempenho e garantia.

4 - Estimativas das quantidades

As quantidades dos serviços foram obtidas a partir da Memória de Cálculo e da Planilha Orçamentária. O edifício existente possui área de 216,00 m². O muro de contenção a ser reconstruído possui extensão aproximada de 46 m e altura variável, exigindo sistema de drenagem. O piso externo a ser refeito abrange cerca de 75,60 m² e será utilizado piso industrial em concreto. A cobertura metálica com telha de policarbonato cobrirá uma área estimada de 70 m². O novo reservatório de água terá capacidade de 5000 L e o sistema de captação de águas pluviais contará com reservatório de 11000 L. Os bancos e floreiras serão fornecidos conforme projeto paisagístico (duas unidades de floreira 60 x 50 cm).

Não existem contratos vigentes de manutenção na UBS que possam ser integrados. O dimensionamento foi feito de forma a permitir possível economia de escala caso haja aquisição simultânea de materiais comuns com outras obras municipais (por exemplo, compra de cimento, agregados ou tintas), fator a ser considerado na fase de licitação.

5 - Alternativas disponíveis no mercado

Conforme o art. 31 da Lei 14.133/2021 e as boas práticas de planejamento, foram analisadas as alternativas técnicas e econômicas disponíveis para resolver o problema:



- a) **Manutenção pontual sem reforma integral.** Esta alternativa consistiria em reparar apenas os defeitos aparentes. Ela não resolve a causa das infiltrações, não substitui as esquadrias inadequadas nem contempla o sistema de drenagem, acarretando elevada probabilidade de retrabalho e gastos futuros. Por não atender a totalidade do problema, foi descartada.
- b) **Construção de nova UBS em local distinto.** Embora ofereça instalações novas, essa opção demanda aquisição de terreno e construção de edificação completa, com custo muito superior, além de inviabilizar o aproveitamento da estrutura existente. Tal solução só seria razoável se a edificação atual estivesse condenada, o que não se verifica.
- c) **Uso de soluções industrializadas/modulares.** Poderia reduzir prazos de execução, mas exigiria transporte de módulos prontos, com custos elevados e adequação limitada ao terreno atual. Para unidades de saúde pequenas, a construção convencional apresenta melhor relação custo–benefício.
- d) **Reforma e requalificação completa (opção selecionada).** Aproveita a estrutura atual, corrige patologias e adapta a edificação às exigências sanitárias e de acessibilidade, sendo menos onerosa que a construção de novo prédio e resolvendo todas as falhas apontadas no diagnóstico. Permite aplicação de materiais de maior durabilidade e instalação de sistema de captação de águas pluviais, contribuindo para sustentabilidade. Essa alternativa apresenta melhor relação custo–benefício e foi a selecionada.

As cotações anexas e a planilha orçamentária comprovam que a reforma integral atende à necessidade com custos compatíveis com o mercado.

6 - Estimativa do valor da contratação

O valor estimado baseia-se na Planilha Orçamentária e nas Cotações anexas, elaboradas com referência aos custos do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) e de fornecedores locais. A planilha indica custo total de R\$ 58 395,85 para os serviços e materiais descritos. Esse valor inclui BDI (Bonificação e Despesas Indiretas) de 21,36 %, cujos componentes são: despesas administrativas, seguros, garantias, impostos e remuneração do construtor. A estimativa foi ajustada para maio de 2026 com base no índice de correção vigente.

Na comparação de alternativas, estimou-se que a construção de nova unidade custaria mais que o dobro do valor da reforma, considerando área semelhante e preços unitários. Já as soluções modulares teriam custos 20–30 % superiores devido à tecnologia industrializada. Assim, a reforma integral apresenta melhor relação custo-benefício e atende ao princípio da economicidade.

7 - Descrição da solução como um todo

A solução consiste em reformar e requalificar a UBS em operação, incluindo todas as etapas de projeto executivo, fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, serviços de engenharia e testes necessários. O escopo completo abrange:



- a) **Planejamento e mobilização:** levantamento topo-agrimétrico, elaboração de projetos complementares (estrutural, elétrico, hidrossanitário) e cronograma de execução, instalação de canteiro e delimitação de áreas de obra.
- b) **Demolições e desmontagens:** remoção de esquadrias, revestimentos e elementos danificados com destinação correta dos resíduos.
- c) **Serviços civis:** execução de fundações e estrutura do muro de contenção, concretagem de pisos e bases, alvenarias, revestimentos de paredes, impermeabilização, esquadrias novas, cobertura metálica com telhas de polycarbonato e instalação de reservatórios de água.
- d) **Instalações hidrossanitárias e elétricas:** substituição de tubulações danificadas, adequação de entradas elétricas, instalação de bomba para captação de água pluvial, fiação embutida e iluminação eficiente.
- e) **Acabamentos:** pintura interna e externa, instalação de pisos e revestimentos antiderrapantes, esquadrias de alumínio, louças e metais sanitários.
- f) **Sistema de captação de águas pluviais:** reservatório de 11000 L, tubulações, bomba, filtro e poço de infiltração.
- g) **Equipamentos externos:** construção de abrigo para resíduos e instalação de bancos e floreiras.
- h) **Testes, limpeza e entrega:** ensaios de estanqueidade, testes hidráulicos e elétricos, limpeza final, entrega de manual de operação e termo de garantia.

Eventuais exigências de manutenção e assistência técnica incluem garantia mínima para elementos estruturais, revestimentos, equipamentos elétricos e hidráulicos e assistência para eventuais ajustes. A empresa vencedora deve prestar suporte para correção de defeitos.

8 - Justificativa para o parcelamento ou não da contratação

O art. 47 da Lei 14.133/2021 estabelece que a licitação deve observar o princípio do parcelamento, salvo quando não for tecnicamente viável ou economicamente vantajoso. Nesta contratação, os serviços são interdependentes: o reforço do muro de contenção e a execução do piso dependem da sequência das etapas estruturais; a substituição de esquadrias, a pintura e a instalação da cobertura precisam de coordenação única para garantir compatibilidade e prazos. A divisão do objeto em lotes separados para cada serviço aumentaria o custo de mobilização, dificultaria o controle de qualidade e reduziria a eficiência da obra. A manutenção da operação da UBS durante a reforma também exige coordenação única.

Por essas razões, conclui-se que não é tecnicamente viável nem economicamente vantajoso parcelar a obra. A contratação global possibilitará melhor planejamento, sinergia entre as equipes, redução de custos administrativos e minimização dos impactos sobre o atendimento de saúde.

9 - Resultados pretendidos

Os resultados esperados com a execução da reforma são:



- **Melhoria da infraestrutura física** da UBS, com eliminação de infiltrações e riscos estruturais e adequação às normas de saúde.
- **Melhoria das condições de trabalho** para profissionais de saúde, com ambiente mais seguro, confortável e com acessibilidade.
- **Atendimento mais eficiente e humanizado** à população, reduzindo riscos de contaminações e proporcionando espaços adequados para consultas, vacinações e procedimentos.
- **Economia de recursos públicos** no médio e longo prazo, evitando manutenção corretiva constante e reduzindo custos operacionais, em conformidade com o princípio da economicidade.
- **Sustentabilidade**, com captação de águas pluviais e melhor aproveitamento de recursos hídricos, contribuindo para redução de consumo de água tratada.

10 - Providências prévias ao contrato

Antes da celebração do contrato, a Administração deverá:

- a) **Aprovar o projeto básico e os orçamentos** pela autoridade competente, assegurando que haja dotação orçamentária e recursos financeiros.
- b) **Publicar aviso de licitação**, com critérios objetivos de julgamento, exigências de qualificação técnica e requisitos de sustentabilidade.
- c) **Promover capacitação** dos agentes de contratação, gestores e fiscais, em conformidade com as normas da Nova Lei de Licitações, garantindo que tenham conhecimento técnico para acompanhar a execução.
- d) **Definir equipe de gestão e fiscalização**, com ato formal de designação e elaboração de plano de trabalho e matriz de responsabilidades.
- e) **Prever medidas de mitigação** de impactos na prestação de serviços de saúde durante a obra, incluindo plano de comunicação com usuários e adequação de fluxos.
- f) **Obter licenças e autorizações** junto ao corpo de bombeiros e órgãos ambientais, caso necessário.
- g) **Realizar sessão pública de esclarecimentos** com potenciais licitantes para apresentar o projeto e sanar dúvidas, promovendo competitividade.

11 - Contratações correlatas e/ou interdependentes

Após a reforma, serão necessárias contratações de serviços correlatos, como aquisição de mobiliário e equipamentos médicos, e eventual contratação de empresa especializada para manutenção predial e limpeza. Esses contratos deverão ser planejados para entrar em vigor após a conclusão das obras, evitando superposição de serviços. É importante verificar a possibilidade de integrar a compra de mobiliário com outras aquisições da Secretaria de Saúde, aproveitando economia de escala. Não há contratos interdependentes em execução que exijam compatibilização no momento.



12 - Possíveis impactos ambientais e medidas mitigadoras

O projeto inclui medidas de sustentabilidade e mitigação de impactos. A captação de águas pluviais e instalação de reservatório de 11000 L reduzirão o consumo de água tratada. A cobertura de policarbonato permitirá maior iluminação natural, reduzindo o consumo de energia. Na execução da obra, deverão ser adotados procedimentos para segregação e destinação adequada dos resíduos de construção e demolição, com reaproveitamento de materiais e envio de recicláveis à logística reversa, conforme normas ambientais. Os equipamentos instalados devem preferencialmente ter baixo consumo de energia e atender a selo de eficiência. O contrato deverá prever o cumprimento dos requisitos ambientais no projeto e na execução.

13 - Declaração de viabilidade

À luz das análises técnicas e econômicas expostas, conclui-se que a reforma e requalificação da UBS de Herveiras/RS é **viável e necessária** para garantir a continuidade e a qualidade dos serviços de saúde. A solução proposta atende às exigências legais, possui melhor relação custo-benefício entre as alternativas avaliadas e está alinhada ao interesse público. Os custos estimados estão compatíveis com os valores praticados pelo mercado, e a contratação global é tecnicamente viável e economicamente vantajosa. Diante disso, recomenda-se o prosseguimento dos procedimentos licitatórios com base no projeto básico e neste Estudo Técnico Preliminar, observando-se as fases subseqüentes previstas na Lei 14.133/2021.

Herveiras/RS, 15 de maio de 2026.

ROSUITA CARLA DA SILVEIRA
Secretária Municipal de Saúde e
Assistência Social