



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS**  
**CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS**

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

Contratação de empresa para execução de Recuperação e Manutenção da ESF Luiz Nicoletti – Bairro Industrial no município de São Marcos/RS, com fornecimento de material e mão de obra, de acordo com projetos, memorial descritivo e demais documentos anexos.

Secretaria Municipal de Planejamento.

Departamento do Núcleo de Engenharia.

São Marcos, 08 de julho de 2026.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS**

### **1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO**

**Fundamentação:** A necessidade da contratação encontra fundamento no artigo 18, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, devendo o Estudo Técnico Preliminar demonstrar o interesse público envolvido e a necessidade administrativa a ser atendida.

A presente demanda decorre da necessidade de preservar as condições de utilização da Estratégia de Saúde da Família (ESF) Luiz Nicoletti, localizada na Rua São Luiz, nº 30, Bairro Industrial, no Município de São Marcos/RS, assegurando que sua estrutura física permaneça adequada ao funcionamento dos serviços públicos de saúde prestados à população.

Ao longo do tempo, a edificação passou a apresentar desgaste natural decorrente do uso contínuo e da ação dos agentes climáticos, comprometendo aspectos relacionados à conservação, à segurança, ao conforto e à funcionalidade dos ambientes. Essas condições vêm impactando a rotina da unidade, ocasionando transtornos tanto aos usuários quanto aos profissionais que nela desenvolvem suas atividades.

Foram identificadas ocorrências que comprometem a integridade da edificação e afetam o adequado funcionamento dos espaços destinados ao atendimento da população, exigindo a adoção de medidas capazes de restabelecer as condições necessárias para a continuidade da prestação dos serviços de saúde com qualidade, segurança e eficiência.

Além disso, a crescente demanda pelos serviços ofertados na unidade reforça a necessidade de manter uma infraestrutura compatível com as atividades desenvolvidas, proporcionando ambientes adequados ao acolhimento dos usuários, ao desempenho das equipes de saúde e à conservação do patrimônio público.

A manutenção de edificações públicas destinadas à assistência em saúde constitui medida essencial para garantir a continuidade dos serviços, minimizar riscos decorrentes da deterioração das instalações, preservar a vida útil do patrimônio público e assegurar condições adequadas de acessibilidade, higiene, salubridade, conforto e segurança para servidores e usuários.

Dessa forma, evidencia-se a necessidade de intervenção na estrutura física da ESF Luiz Nicoletti, visando restabelecer as condições adequadas de funcionamento da unidade, assegurar a continuidade dos serviços de atenção básica à saúde e promover a adequada conservação do patrimônio público, em observância aos princípios da eficiência, da continuidade do serviço público, da economicidade e do interesse público.

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar essa necessidade, avaliar as alternativas disponíveis para seu atendimento e subsidiar a definição da solução mais adequada à Administração Municipal, considerando os aspectos técnicos, operacionais, econômicos e de sustentabilidade, de forma a garantir a melhor aplicação dos recursos públicos e a melhoria das condições de atendimento à população.

### **2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

Há previsão de aquisição/contratação no plano anual, e a despesa será suportada pelas dotações orçamentárias STN 621 – 4298 / 910901 - 910601.

### **3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO**

**Fundamentação:** Os requisitos da contratação se fazem necessários para que seja atingida a contratação almejada, com base no Art. 18, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS

### 3.1 Requisitos Legais da Solução

A solução adotada neste documento deve orientar-se e respeitar as seguintes normatizações:

- Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos;
- NBR 6120 – Ações para o cálculo de Estruturas de edificações;
- NBR 7215 – Cimento Portland – Determinação da Resistência à Compressão de Corpos de Prova Cilíndricos;
- NBR 15575 – Desempenho de edificações (vedações, coberturas e pisos);
- NR-18 – Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção;
- Regulamentos dos conselhos profissionais, especialmente do CREA/RS.
- Lei nº 5194/66 e resolução nº 218/73 - CONFEA

### 3.2 Requisitos de Habilitação do fornecedor:

Deverá ser exigido do futuro contratado, além dos requisitos de habilitação jurídica, fiscal e financeira, previstos no artigo 62 da Lei 14.133/2021, os seguintes documentos de qualificação técnica:

#### Habilitação Técnica:

**a – Certidão de Registro da Pessoa Jurídica**, em vigor, emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

**b – Certidão de Registro Profissional**, em vigor, emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, do profissional (Engenheiro Civil e/ou Arquiteto e Urbanista) designado para ser o responsável técnico pelo serviço.

**c – Atestado de vistoria**, o qual deverá ser requerido até o prazo de 48 (quarenta e oito) horas antes do recebimento das propostas e documentação, **OU, Declaração de Ausência de Vistoria**.

**d – Apresentação de atestado de capacidade técnico profissional**, devidamente registrado no CREA ou CAU, acompanhado da Certidão de Acervo Técnico, fornecido por Pessoa Jurídica de Direito Público ou Privado, comprovando que o profissional responsável técnico, tenha executado com bom desempenho objeto compatível em característica, quantidade e prazo, com o objeto da presente licitação; Nos termos do Art. 67, § 1º e § 2º, da Lei 14.133/21, será admitido atestados com quantidades mínimas de 50% (cinquenta por cento) do item de maior relevância abaixo especificado:

**Item 4.5 - TELHA METÁLICA TERMOACÚSTICA TP 40, TIPO SANDUÍCHE PRÉ-PINTADA, CONSTITUÍDA POR TELHA SUPERIOR EM CHAPA GALVALUME NATURAL, ESP. 0,5MM, PERFIL TRAPEZOIDAL, ALTURA 40MM, ISOLAMENTO INTERNO EM PIR, ESPESSURA 30MM, E BANDEJA INFERIOR EM CHAPA GALVANIZADA, ESP. 0,43MM. – 310,00 m².**

**Item 5.11 – PINTURA – 392,00 m².**

**OBS:** Não serão aceitos atestados de serviços inacabados ou executados parcialmente.

**e – Apresentação de atestado de capacidade técnico-operacional**, fornecido por Pessoa Jurídica de Direito Público ou Privado, comprovando que a empresa responsável tenha executado com bom desempenho objeto compatível em característica, quantidade e prazo, com o objeto da presente licitação. Nos termos do Art. 67, § 1º e § 2º, da Lei 14.133/21, será admitido atestados com quantidades mínimas de 50% (cinquenta por cento) dos itens de maior relevância abaixo especificado:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS**  
**CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS**

**Item 4.5** - TELHA METÁLICA TERMOACÚSTICA TP 40, TIPO SANDUÍCHE PRÉ-PINTADA, CONSTITUÍDA POR TELHA SUPERIOR EM CHAPA GALVALUME NATURAL, ESP. 0,5MM, PERFIL TRAPEZOIDAL, ALTURA 40MM, ISOLAMENTO INTERNO EM PIR, ESPESSURA 30MM, E BANDEJA INFERIOR EM CHAPA GALVANIZADA, ESP. 0,43MM. – 310,00 m<sup>2</sup>.

**Item 5.11** – PINTURA – 392,00 m<sup>2</sup>.

**OBS:** Não serão aceitos atestados de serviços inacabados ou executados parcialmente.

**f** - Deverá ser comprovado o vínculo entre o responsável técnico e a empresa licitante. Para tanto, serão aceitos os seguintes documentos como forma de comprovação:

I - Ficha de Registro de Emprego e Carteira de Trabalho (com Contrato Anotado);

II - Contrato de Prestação de Serviço;

III - Em se tratando de sócio ou diretor, esta comprovação deverá ser feita pelo Contrato Social;

IV - Termo de compromisso no caso de o licitante não apresentar o vínculo do Responsável Técnico no momento da habilitação, comprometendo-se a disponibilizar e comprovar o vínculo dos responsáveis no momento da assinatura do instrumento contratual.

### **3.3 Exigência de Balanço patrimonial**

Para a presente contratação, por se tratar de obra de engenharia, entende-se necessária a exigência de balanço patrimonial como requisito de habilitação econômico-financeira. A exigência justifica-se em razão das características do objeto, que envolve mobilização de equipe técnica, aquisição de materiais e insumos, cumprimento de prazos e atendimento a normas específicas de segurança e engenharia.

A exigência será estabelecida de forma proporcional e razoável, em conformidade com a legislação vigente, permitindo a participação de microempresas e empresas de pequeno porte que atendam aos requisitos mínimos.

### **3.4 Requisitos de Negócio da Solução**

A solução a ser contratada deverá ser apta a restabelecer as condições adequadas de funcionalidade, segurança, estanqueidade e conservação da ESF Luiz Nicoletti, garantindo a plena execução dos serviços de atenção primária à saúde prestados à população.

A execução da obra deverá observar integralmente os projetos, memorial descritivo, planilhas orçamentárias e demais documentos técnicos que integram o processo, assegurando compatibilidade entre os materiais empregados, os métodos executivos adotados e as normas técnicas aplicáveis.

A solução deverá contemplar, minimamente:

- Substituição completa da estrutura de telhas e algerozas;
- Pintura interna e externa da unidade de saúde;
- Eliminação das infiltrações atualmente existentes na edificação;
- Revestimentos, consertos diversos em esquadrias, estrutura metálica, estrutura de madeira, pisos;
- Utilização de materiais com durabilidade e desempenho compatíveis com a finalidade da edificação pública;
- Execução dos serviços com segurança, qualidade e observância das normas técnicas e de segurança do trabalho aplicáveis.

A contratação deverá garantir que a solução executada apresente desempenho adequado e reduza a necessidade de intervenções corretivas recorrentes, contribuindo para a preservação do patrimônio público e para a continuidade dos serviços públicos prestados na unidade de saúde.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS**

### **3.5 Subcontratação e Garantia contratual:**

Pela natureza do objeto **não será permitida a subcontratação**. Haverá a exigência de solicitação de garantia contratual.

Considerando a natureza do objeto, não se mostra adequada a permissão de subcontratação. A execução contratual não envolve parcelas técnicas especializadas, etapas complexas ou atividades que demandem a atuação de terceiros distintos do próprio fornecedor contratado. Assim, admitir a subcontratação poderia fragilizar o controle da qualidade da obra, dificultar a fiscalização contratual e diluir responsabilidades, sem que houvesse qualquer ganho técnico ou operacional para a Administração. A vedação, portanto, visa resguardar a responsabilização direta da contratada e garantir maior segurança na execução do objeto.

Deverá ser exigida garantia contratual de 5% nos termos do artigo 96 da Lei 14.133/2021.

A exigência de garantia contratual nos termos do artigo 96 da Lei nº 14.133/2021, mostra-se plenamente justificada especialmente em contratações de obras.

Nesses casos, a execução contratual envolve maior complexidade operacional, mobilização contínua de recursos humanos, cumprimento de obrigações trabalhistas e previdenciárias, além de riscos mais elevados de inadimplemento ou de paralisação dos serviços. A eventual descontinuidade pode acarretar prejuízos diretos à Administração e à coletividade, sobretudo quando se trata de serviços essenciais ou de manutenção de infraestrutura pública.

A garantia contratual atua, portanto, como mecanismo de proteção ao interesse público, assegurando meios para ressarcimento de danos decorrentes de descumprimento contratual, aplicação de penalidades ou necessidade de contratação emergencial para continuidade dos serviços. Além disso, contribui para reforçar o compromisso da contratada com a correta execução do objeto, inclusive quanto ao adimplemento das obrigações trabalhistas vinculadas aos empregados alocados no contrato.

O percentual de 5% revela-se adequado e proporcional, pois observa o limite legal e não impõe ônus excessivo às licitantes, mantendo a competitividade do certame, ao mesmo tempo em que confere maior segurança à Administração na gestão contratual.

### **3.6 Participação exclusiva de ME e EPP**

Para esta contratação serão observadas as prerrogativas concedidas para as micro e pequenas empresas nos termos do disposto na lei complementar 123/2026.

### **3.7 Participação de consórcios**

A participação de empresas reunidas em consórcio não será admitida na presente contratação.

A vedação encontra-se amparada no art. 15 da Lei nº 14.133/2021, que confere à Administração a faculdade de admitir ou não a participação de consórcios, desde que a decisão seja devidamente motivada no processo de contratação.

No caso em análise, o objeto consiste na execução de serviços de reforma em edificação pública, caracterizando-se como obra de engenharia de complexidade técnica ordinária, cujos serviços são amplamente executados por empresas atuantes no mercado da construção civil, não exigindo a reunião de capacidades técnicas, operacionais ou econômico-financeiras de múltiplas empresas para sua adequada execução.

Além disso, os quantitativos, o valor estimado da contratação e o porte da obra são compatíveis com a capacidade de execução individual das empresas especializadas no ramo, não havendo justificativa técnica que demonstre a necessidade de formação de consórcio para atendimento do objeto.

A admissão de consórcios, nas circunstâncias desta contratação, poderia acarretar maior complexidade na gestão e fiscalização contratual, especialmente quanto à definição de responsabilidades entre as empresas consorciadas, à execução das obrigações assumidas e à eventual apuração de responsabilidades por inadimplemento contratual, sem proporcionar benefícios concretos à Administração.

Ressalta-se, ainda, que a vedação não compromete a competitividade do certame, uma vez que existe número suficiente de empresas no mercado com capacidade técnica, operacional e econômico-financeira para executar integralmente o objeto de forma individual.

Dessa forma, conclui-se que a não admissão da participação de consórcios mostra-se medida adequada e



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS** **CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS**

proporcional às características da contratação, preservando a ampla competitividade, a eficiência da gestão contratual e a busca da proposta mais vantajosa para a Administração

### **4. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

**Fundamentação:** O levantamento de mercado fundamenta-se pelo Art. 18, § 1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar.

O levantamento realizado buscou identificar a solução mais adequada sob os aspectos de viabilidade técnica, economicidade, durabilidade, eficiência operacional e interesse público, considerando as necessidades específicas da unidade de saúde e as condições atuais da edificação. Também foram avaliados os impactos relacionados à manutenção futura, à continuidade dos serviços públicos prestados no local e à eficiência da gestão contratual. Foram consideradas as seguintes soluções para qualificar a estrutura física da ESF Luiz Nicoletti:

#### **Solução 1 – Realização de reforma da edificação existente**

Esta solução consiste na execução de intervenção na estrutura física da ESF Luiz Nicoletti, compreendendo os serviços de engenharia necessários para recuperar as condições de conservação do imóvel, corrigir as patologias construtivas existentes, restabelecer a funcionalidade dos ambientes e preservar o patrimônio público.

A reforma permite tratar de forma integrada os problemas identificados na edificação, recuperando os elementos construtivos comprometidos e promovendo as adequações necessárias para garantir melhores condições de segurança, salubridade, conforto e utilização dos espaços pelos usuários e profissionais da saúde.

Além de preservar a vida útil da edificação, essa alternativa reduz a necessidade de manutenções corretivas frequentes, contribui para a continuidade da prestação dos serviços públicos de saúde e representa melhor aproveitamento do patrimônio público já existente.

#### **Solução 2 – Transferência dos atendimentos para imóvel locado pela Administração**

Outra possibilidade consiste na transferência das atividades da ESF Luiz Nicoletti para um imóvel locado pela Administração, adequado ao funcionamento da unidade de saúde.

Essa alternativa eliminaria a necessidade de intervenção imediata na edificação existente e permitiria a continuidade dos atendimentos em outro local. Entretanto, sua adoção implicaria despesas permanentes com locação, eventuais adaptações do imóvel para atendimento das normas sanitárias e de acessibilidade, custos de mudança e instalação, além da necessidade de adequação da infraestrutura para o funcionamento dos serviços de saúde.

Também devem ser considerados os impactos à população usuária, decorrentes da alteração do local de atendimento, bem como a permanência do imóvel público sem utilização, que continuaria demandando investimentos futuros para sua conservação ou recuperação.

Assim, embora tecnicamente possível, essa alternativa não soluciona os problemas da edificação pública existente e transfere para a Administração custos continuados de locação, sem agregar benefícios proporcionais ao interesse público.

#### **Solução 3 – Construção de nova unidade de saúde**

Uma quarta alternativa seria a construção de uma nova unidade destinada à substituição da edificação existente.

Embora essa solução pudesse proporcionar instalações modernas e adequadas às atuais demandas dos serviços de saúde, sua implantação demandaria investimentos significativamente superiores, maior prazo para elaboração de projetos, obtenção de licenças, contratação e execução da obra, além da necessidade de





## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS** **CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS**

disponibilidade de área para implantação.

Diante das condições atuais da edificação e da possibilidade de recuperação de sua estrutura, essa alternativa mostra-se desproporcional à necessidade identificada, não representando, neste momento, a solução mais vantajosa para a Administração.

Em análise as soluções registramos que o diagnóstico técnico realizado no local identificou, a necessidade de realização de diversas melhorias na edificação conforme abaixo:

- Necessidade de sanar as infiltrações internas em várias locais da unidade de saúde;
- Substituição de revestimentos, esquadrias, pisos, estrutura metálica e complementação de pavimentação externa;
- Necessidade de pinturas internamente e externamente.

Analisando o contexto geral de acordo com as deficiências identificadas, concluímos que não há a necessidade de realocar os atendimentos em outro local ou construir uma nova unidade, tendo em vista, que em um primeiro momento, as intervenções abaixo solucionarão o problema:

- substituição de telhamento e algerozas, bem como a manutenção interna e externa com serviços de pinturas, garantindo a manutenção da segurança e da estabilidade da edificação, especialmente nos ambientes destinados à circulação e ao atendimento dos usuários da unidade de saúde;
- serviços de manutenção no sistema de captação e escoamento de águas pluviais da edificação, abrangendo os elementos que apresentem desgaste, inadequações ou comprometimento de sua funcionalidade, com o objetivo de eliminar pontos de infiltração e assegurar o adequado direcionamento das águas da chuva;
- manutenções prediais com pinturas internamente e externamente, incluindo esquadrias de madeira e ferro.

As intervenções previstas foram concebidas com o objetivo de promover melhorias nas condições de funcionalidade, segurança e conservação da ESF Luiz Nicoletti, contribuindo para a qualificação dos serviços prestados e para o atendimento adequado das necessidades da população usuária da unidade.

A reforma da ESF Luiz Nicoletti permite recuperar as condições de conservação, funcionalidade, segurança e salubridade da edificação existente, preservando o patrimônio público, proporcionando melhores condições de trabalho às equipes de saúde e garantindo à população um ambiente adequado para a prestação dos serviços de atenção básica. Sob os aspectos técnico, econômico e operacional, essa alternativa representa a solução mais eficiente e vantajosa para a Administração, atendendo aos princípios da economicidade, da eficiência, da continuidade do serviço público e do interesse público.

Para viabilizar a solução, inicialmente, avaliou-se a possibilidade de execução direta dos serviços pela Administração, por meio de equipe própria. Embora possa proporcionar maior controle, verificou-se sua inviabilidade, uma vez que a execução do objeto demanda profissionais especializados — como engenheiro civil, técnicos em edificações e operários qualificados em trabalho em altura, funilaria, carpintaria, serralheiros e revestimentos — os quais não integram o quadro funcional permanente do Município em quantidade e especialidade suficientes para esta demanda.

Além disso, a execução direta exigiria aquisição prévia de equipamentos como andaimes tubulares, ferramentas especializadas, além de gestão logística de materiais (telhas termoacústicas metálicas, calhas, tubos PVC, tintas), o que implicaria custos indiretos elevados e maior complexidade administrativa.

Verificou-se, ainda, que a terceirização da execução da obra mostra-se mais eficiente sob a ótica administrativa e operacional, permitindo que a Administração concentre esforços na fiscalização contratual e no acompanhamento técnico da execução, sem necessidade de mobilização extraordinária de estrutura própria, aquisição de equipamentos específicos ou gerenciamento individualizado de insumos e mão de obra.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS

Quanto à forma de contratação, foram avaliadas duas modalidades:

### **Contratação de mão de obra com compra separada de materiais:**

- Risco de descompasso entre entrega de materiais e execução dos serviços;
- Diluição de responsabilidade em caso de falhas técnicas ou defeitos nos materiais instalados;
- Maior custo operacional da Administração (dois ou mais processos licitatórios, controle de almoxarifado).

### **Contratação integral (material e mão de obra):**

- Responsabilidade única da contratada pelo desempenho e funcionalidade de todos os sistemas;
- Controle sobre o fluxo de suprimentos e garantia de compatibilidade técnica entre materiais;  
Redução de riscos de atrasos e maior celeridade na execução;
- Otimização de recursos, com custos de logística inclusos no BDI da contratada.

A solução escolhida também favorece maior padronização executiva, melhor controle tecnológico dos materiais empregados e centralização das responsabilidades contratuais, fatores que contribuem para maior eficiência na fiscalização e para mitigação de riscos relacionados à execução da obra.

Definida a solução, o levantamento identificou que: (I) existem empresas especializadas em obras de reforma predial, cobertura e fachadas na região, não havendo restrições à competitividade do certame; (II) o projeto técnico foi elaborado por engenheiro civil habilitado, com conhecimento acerca da melhor metodologia a ser utilizada; (III) a concretização da contratação seguirá os parâmetros do projeto, do memorial descritivo e das demais peças técnicas que acompanharão o edital.

Para a execução da obra objeto deste Estudo, foram analisados os regimes de execução previstos na Lei nº 14.133/2021 aplicáveis à contratação. O **regime de execução** adotado será o de **empreitada por preço unitário** previsto no art. 6º, inciso XXVIII, alínea "b", da Lei nº 14.133/2021, por se tratar da modalidade mais adequada às características da intervenção pretendida.

A contratação refere-se à reforma de edificação existente, situação em que, apesar da elaboração dos projetos e levantamentos técnicos, é comum a existência de variáveis que somente podem ser plenamente identificadas durante a execução dos serviços, especialmente em relação às condições reais dos elementos construtivos que serão objeto de intervenção.

Nesse contexto, a empreitada por preço unitário permite que a remuneração da contratada ocorra com base nas quantidades efetivamente executadas e medidas pela fiscalização, conferindo maior precisão na apuração dos serviços realizados e reduzindo os riscos decorrentes de eventuais diferenças entre os quantitativos estimados e aqueles efetivamente necessários para a conclusão da obra.

Esse regime também proporciona maior flexibilidade para adequações quantitativas que se revelem necessárias durante a execução contratual, observados os limites e as condições previstos na Lei nº 14.133/2021, sem comprometer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato nem a adequada execução do objeto.

Além disso, a utilização da empreitada por preço unitário favorece o controle da execução pela fiscalização, uma vez que os pagamentos são realizados conforme as medições dos serviços efetivamente executados, proporcionando maior transparência, precisão e segurança na aplicação dos recursos públicos.

Dessa forma, considerando a natureza da contratação, as características de uma obra de reforma e a possibilidade de variações nos quantitativos inicialmente estimados, conclui-se que o regime de **empreitada por preço unitário** representa a alternativa tecnicamente mais adequada, atendendo aos princípios da eficiência, da economicidade, do planejamento e da boa gestão dos recursos públicos.

## **5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

**Fundamentação:** A modalidade de Concorrência, considerando o menor preço global, fundamentado pelo Art. 6, inciso XXXVIII da Lei 14.133/2021.





## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS**

No que se refere ao formato de contratação, a solução deverá ser operacionalizada por meio de processo licitatório na modalidade concorrência, em sua forma eletrônica, conforme disposto no art. 28, inciso II, combinado com o art. 17, §2º, da Lei nº 14.133/2021, adotando-se o regime de empreitada por preço unitário, nos termos do art. 46, inciso I, do mesmo diploma legal. O critério de julgamento pelo menor preço global encontra respaldo no art. 33, inciso I, assegurando a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, com observância aos princípios da economicidade, eficiência, competitividade e transparência.

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para execução de reforma na ESF Luiz Nicoletti, abrangendo os seguintes conjuntos de serviços, conforme memorial descritivo e planilha orçamentária:

A solução foi estruturada de forma integrada, contemplando todos os serviços necessários à reforma funcional da edificação, de modo a assegurar compatibilidade técnica entre as etapas executivas, maior eficiência operacional e adequada sequência construtiva durante a execução da obra.

### **Serviços Iniciais e Gerais:**

Implantação de placa de obra e locação de andaime metálico para serviços em altura.

### **Revestimentos:**

Consiste em serviços de revestimentos em locais onde as alvenarias sofreram deteriorações / vícios construtivos em função das infiltrações das águas das chuvas.

### **Pisos:**

Integram serviços pontuais de reconstituição de pavimento interno nos locais onde surgiram problemas de estufamento no piso.

### **Cobertura:**

Consiste em serviços de reconstituição / substituição do telhamento e algerozas / rufos existentes. Incluem serviços de demolição de platibandas e reconstituição para dar o correto deságue das águas pluviais até as tubulações em PVC.

### **Pintura:**

Estão previstos os serviços de manutenções e correções de fissuras, lavagem externa da edificação e forro em PVC interno, bem como toda pintura interna e externa do prédio, incluso esquadrias e grades / portões externos.

### **Complementares:**

Estão previstos serviços complementares que reforçam ou substituem itens da estrutura predial existente, tais como: Execução de rodaforro de madeira, vedações e impermeabilizações de janelas, correções ou substituição de hastes de janelas, remoção e substituição de vidros danificados, remoção e relocação de armários, remoção e reconstituição de calçada, execução de calçada e limpeza total da obra.

A solução proposta foi definida com base nos levantamentos técnicos realizados pela equipe de engenharia responsável, considerando critérios de durabilidade, funcionalidade, segurança, facilidade de manutenção e adequação às necessidades da unidade pública de saúde.

Será exigida a garantia contratual nos termos do artigo 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021 e alterações posteriores.

## **6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS**  
**CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS**

**Fundamentação:** A estimativa das quantidades da contratação, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte são baseadas observando o Art. 18, § 1º, inciso IV da Lei nº 14.133/2021.

Para o levantamento dos quantitativos foram utilizados como base, as planilhas, projetos, memorial e demais documentos desenvolvidos por Engenheiro responsável pelo projeto. Os arquivos em questões estão em anexo a este processo, a tabela a seguir discrimina o item e as quantidades previstas para contratação.

| Item | Descrição do Produto                                                                                                                                                                                                           | Código | Unid. | Quant. |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|--------|
| 1    | Contratação de empresa para Recuperação / Manutenção da ESF Luiz Nicoletti, no município de São Marcos/RS, com fornecimento de material e mão de obra, de acordo com projetos, memorial descritivo e demais documentos anexos. |        | UN    | 01     |

#### 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

**Fundamentação:** Os valores previamente estimados para a presente contratação foram obtidos seguindo os critérios do artigo 23, §2º da Lei 14.133/2021.

O valor previamente estimado para a execução da obra de **Recuperação / Manutenção da ESF Luiz Nicoletti** é de **R\$ 250.456,57 (Duzentos e cinquenta mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e sete centavos)**, que pode ser observado detalhadamente conforme quadro abaixo e planilha orçamentária em anexo a este Estudo Técnico Preliminar.

Ressaltamos ainda, que os custos foram obtidos seguindo os critérios do artigo 23, §2º da Lei 14.133/2021.

| Recuperação / Manutenção da ESF Luiz Nicoletti |                       |
|------------------------------------------------|-----------------------|
| 1. Serviços Iniciais e Gerais                  | R\$ 3.221,32          |
| 2. Revestimentos                               | R\$ 11.918,05         |
| 3. Pisos                                       | R\$ 1.485,16          |
| 4. Cobertura                                   | R\$ 130.092,93        |
| 5. Pintura                                     | R\$ 91.561,46         |
| 6. Complementares                              | R\$ 12.177,65         |
| <b>Valor total:</b>                            | <b>R\$ 250.456,57</b> |

#### 8 JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

**Fundamentação:** A presente solução não será feita com utilização de parcelamento, baseando-se no Art. 40, inciso V, alínea "b" e § 2º e § 3º da Lei nº 14.133/2021, onde diz que a escolha pelo parcelamento se deve, apenas, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

A execução deste objeto de forma integrada, sem o parcelamento em etapas contratuais distintas, revela-se mais adequada sob o prisma da eficiência técnica e da boa gestão dos recursos públicos. A centralização da responsabilidade em um único contratado permite maior uniformidade na condução dos serviços, assegurando melhor controle por parte da Administração quanto à qualidade da execução, ao atendimento do cronograma físico-financeiro e ao cumprimento dos prazos estabelecidos, além de concentrar a responsabilidade pela entrega do objeto conforme os resultados esperados.

Ressalte-se que, em empreendimentos compostos por atividades tecnicamente interdependentes, eventuais



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS**

atrasos em uma frente de serviço tendem a repercutir diretamente nas fases subsequentes, ocasionando desconhecimentos no planejamento, elevação de custos e comprometimento dos marcos intermediários e do prazo final de conclusão da obra.

Os serviços de reforma predial – cobertura, pisos, fachadas, pinturas – são usualmente ofertados de forma conjunta por empresas especializadas no setor de construção civil, não havendo prejuízo à ampla competitividade do certame licitatório.

Dessa forma, o parcelamento do objeto não se mostra tecnicamente recomendável, uma vez que poderia afetar a coerência, a funcionalidade e a eficiência global da obra, comprometendo o desempenho do conjunto a ser contratado, além de ser um trecho pequeno.

### **8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS / INTERDEPENDENTES**

**Fundamentação:** Conforme disposto, no Art.18, § 1º, inciso XI da Lei Federal nº 14.133.

Para a plena execução da solução proposta, não se identificam contratações correlatas ou interdependentes cuja realização constitua condição indispensável para o início ou conclusão da presente contratação.

Os serviços objeto deste Estudo Técnico Preliminar possuem autonomia técnica e operacional, podendo ser executados independentemente da celebração de outros contratos, desde que observadas as condições previstas nos projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e demais documentos técnicos que compõem o processo.

Ressalta-se que a execução da obra deverá ser acompanhada pela fiscalização designada pela Administração, podendo haver a atuação integrada das Secretarias Municipais envolvidas na gestão da unidade de saúde, especialmente para o planejamento da continuidade dos atendimentos durante o período de execução dos serviços, quando necessário.

Eventuais contratações acessórias, necessários à rotina administrativa, caso venham a ser demandadas, possuem caráter complementar e não condicionam a viabilidade nem a execução do objeto principal.

### **9. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO – PAC**

**Fundamentação:** O demonstrativo entre a contratação e o planejamento do órgão ou entidade identificando a previsão no Plano Anual de Contratações (PAC), conforme Art. 12, VII, da Lei Federal nº 14.133 de 2021.

A presente contratação consta no Plano Anual de Contratações como “Manutenção, Construção ou Ampliação das Unidades de Saúde”.

### **10. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

**Fundamentação:** O Art. 18, inciso IX da Lei nº 14.133/2021, dispõe sobre a necessidade de um demonstrativo dos resultados pretendidos, em termos de efetividade e de desenvolvimento nacional sustentável.

Abaixo, são apresentados os resultados almejados com a execução desse processo:

- Melhor qualidade na oferta dos serviços para a comunidade, em especial aos moradores do Bairro Industrial;
- Eliminação das infiltrações na ESF Luiz Nicoletti, com a substituição e correções de parte das calhas, telhamento e algerozas por completo, garantindo estanqueidade e durabilidade;
- Melhoria das condições sanitárias e de biossegurança da unidade de saúde, eliminando umidade, bolor e focos de deterioração de equipamentos e mobiliário;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS**

### **CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS**

- Preservação do patrimônio público municipal, evitando a progressão de danos que poderiam comprometer a continuidade do funcionamento da unidade de saúde;
- Redução de custos com manutenções corretivas emergenciais recorrentes;
- Atendimento às normas técnicas vigentes (ABNT, NR-18 e demais regulamentações aplicáveis), garantindo segurança aos servidores, profissionais de saúde e pacientes.

Transparência e governança, realizando a contratação mediante projeto técnico elaborado por engenheiro civil habilitado, que define rigorosamente a qualidade dos insumos e dos serviços a serem aplicados.

#### **11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

**Fundamentação:** De acordo com o Art. 18, inciso X da Lei nº 14.133, existem providências que podem ser adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização.

Para o funcionamento com excelência do processo, a administração deverá providenciar a designação dos fiscais administrativos e técnicos, titulares e suplentes, para fiscalização dos serviços prestados.

#### **12. IMPACTOS AMBIENTAIS**

**Fundamentação:** Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento, conforme Art. 18, § 1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021.

- Geração de resíduos sólidos: A contratada deverá consultar previamente o órgão ambiental competente quanto ao correto procedimento de manuseio, transporte e destinação final, em conformidade com a legislação vigente (Resolução CONAMA nº 307/2002 e normativas estaduais do RS);
- Geração de entulho de demolição: A remoção de rebocos danificados, calhas, rufos e materiais de cobertura gera volume considerável de resíduos de construção que não podem ser descartados como lixo comum;
- Poluição sonora e atmosférica: Utilização de ferramentas de corte (martelletes, serras) para abertura de rasgos e demolições gera ruído e particulados (poeira), que podem afetar a qualidade do ar nas proximidades da ESF e incomodar os pacientes em atendimento;
- Resíduos de tintas e solventes: O manuseio e descarte de resíduos de tintas, solventes e impermeabilizantes exige acondicionamento adequado em recipientes apropriados e destinação em pontos de coleta licenciados.

Medidas de Tratamento e Mitigação:

- Gerenciamento de resíduos sólidos: A contratada deverá realizar a triagem, acondicionamento e destinação final de todos os resíduos gerados, priorizando a reutilização, reciclagem e entrega em pontos de coleta licenciados, apresentando comprovantes de descarte à fiscalização;
- Controle de particulados: Utilização de lonas protetoras e umidificação das áreas de demolição, minimizando a propagação de poeira nos setores de atendimento ao público;
- Sinalização e isolamento: A contratada deverá sinalizar e isolar adequadamente as áreas em obras, garantindo a segurança dos pacientes, acompanhantes e funcionários da unidade de saúde durante toda a execução;
- Impacto positivo – Prestação de serviços de qualidade e em condições de segurança. Esta obra vem a trazer qualidade, solidez e segurança no atendimento aos munícipes que usufruem dos serviços, em especial aos moradores do Bairro Industrial, em como para os funcionários que trabalham na unidade de saúde.

#### **13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MARCOS – RS**  
**CENTRO ADM. MUN. PREF. MANOEL RAMOS DE CASTILHOS**

**Fundamentação:** Com base no Art. 6, inciso XX, temos o posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação.

A análise realizada no presente Estudo Técnico Preliminar demonstra que a solução proposta apresenta viabilidade técnica, operacional e econômica, tendo sua adequação confirmada pelos engenheiros responsáveis pela elaboração do projeto, do memorial descritivo e dos demais documentos técnicos que compõem o processo.

A solução proposta mostrou-se adequada para atendimento da necessidade administrativa identificada, apresentando compatibilidade entre a dimensão da intervenção pretendida, os custos estimados da contratação e os benefícios esperados com a execução da obra.

Verificou-se, inicialmente, a compatibilidade entre a previsão dos recursos orçamentários disponíveis, oriundos da contrapartida municipal, e o compromisso financeiro decorrente da execução da obra, o que assegura a capacidade da Administração em suportar os custos relacionados à contratação.

Também foi constatada a existência de empresas no mercado com capacidade técnica e operacional para a execução dos serviços, o que contribui para a competitividade do processo de contratação e para a obtenção de proposta mais vantajosa para a Administração.

A execução da obra deverá observar rigorosamente as diretrizes estabelecidas no projeto técnico, no memorial descritivo, no cronograma físico-financeiro e nos demais documentos que orientam a contratação, garantindo que os serviços sejam realizados de acordo com os parâmetros técnicos definidos.

Ressalta-se ainda que a execução dos serviços deverá ocorrer em conformidade com as normas ambientais, de segurança do trabalho e demais regulamentações técnicas aplicáveis, assegurando que a obra seja realizada de acordo com os padrões legais e técnicos vigentes.

Diante desse contexto, verifica-se que a solução proposta atende de forma adequada ao interesse público, contribuindo para a melhoria da infraestrutura local e para o desenvolvimento do município. A execução da obra representa, portanto, um avanço significativo para o Município de São Marcos e para a região, refletindo diretamente na qualidade de vida da população.

Assim, considerando as análises e informações apresentadas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, declara-se viável a presente contratação, por atender aos requisitos técnicos, legais e administrativos necessários, além de representar medida alinhada ao interesse público e às necessidades da população do Município de São Marcos.

São Marcos, 09 de julho de 2026.

---

Responsável - Secretaria Municipal da Saúde

---

ANÍDRIA GABRIELA MARCON  
CREA/RS 174.673





## MUNICÍPIO DE SÃO MARCOS

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas