

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABERAÍ - GO

Estudo Técnico Preliminar 289/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 23603/2026

2. Descrição da necessidade

A Unidade Básica de Saúde Jordana da Silva Guerra, localizada no Setor Itavilly, no município de Itaberaí – GO, constitui importante equipamento público destinado à prestação dos serviços de Atenção Primária à Saúde, desempenhando papel essencial na promoção, prevenção e assistência à saúde da população usuária do Sistema Único de Saúde (SUS). Em razão do uso contínuo da edificação, da exposição às intempéries e do envelhecimento natural dos sistemas construtivos, o imóvel apresenta manifestações patológicas que vêm comprometendo, de forma progressiva, suas condições de conservação, funcionalidade e salubridade.

Durante as inspeções técnicas realizadas, foram identificadas degradação das pinturas internas e externas, esquadrias com falhas de vedação e consequente ocorrência de infiltrações, umidade ascendente por capilaridade na base das paredes, além de desgaste generalizado dos revestimentos e demais elementos construtivos decorrente do uso contínuo da unidade. Essas manifestações patológicas favorecem o surgimento de mofo, bolor, eflorescências, destacamento de revestimentos e deterioração prematura dos materiais, comprometendo as condições ambientais necessárias ao funcionamento de uma unidade pública de saúde.



Imagem 1 - Sinais de infiltração por deficiência de vedação na janela.



Imagem 2 - Sinais de infiltração na janela e com manchas nas paredes.



Imagem 3 - Sinais de danos na pintura do barrado por possível infiltração.

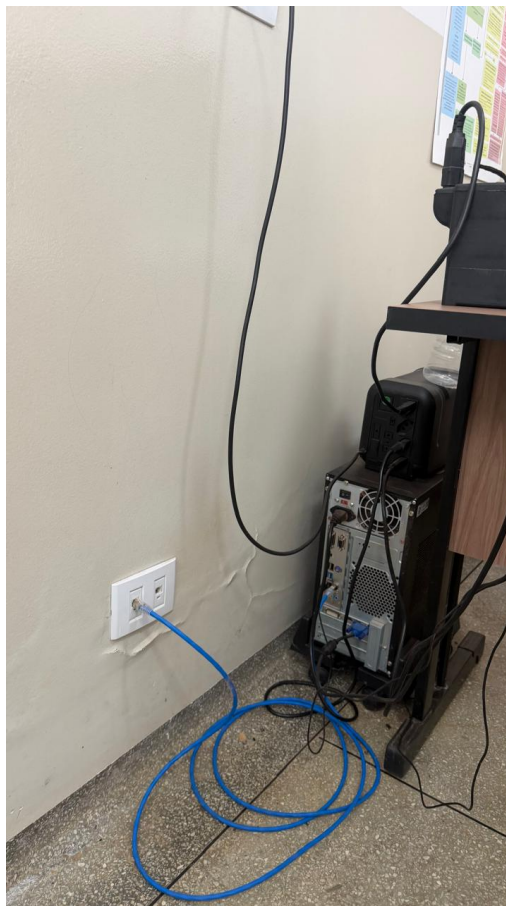


Imagem 4 - Sinais de infiltração no barrado.

Além dos prejuízos à conservação do patrimônio público, a permanência dessas patologias interfere diretamente na qualidade dos ambientes utilizados por pacientes e profissionais da saúde, reduzindo os níveis de conforto, higiene e segurança das instalações. A continuidade desse processo de degradação tende a ocasionar a ampliação dos danos existentes, aumentar a frequência de intervenções corretivas emergenciais, elevar os custos de manutenção da edificação e reduzir sua vida útil, ocasionando o emprego ineficiente de recursos públicos.

Atualmente, a Administração Municipal vem adotando medidas de manutenção pontuais para minimizar os efeitos mais imediatos das patologias identificadas, contudo tais intervenções possuem caráter paliativo e não têm sido suficientes para impedir a evolução dos problemas, uma vez que atuam apenas sobre seus efeitos, sem eliminar suas causas.

Sob a perspectiva do interesse público, verifica-se a necessidade de enfrentar a situação de deterioração apresentada pela Unidade Básica de Saúde, de modo a preservar o patrimônio público municipal, assegurar condições adequadas de funcionamento da edificação e garantir que os serviços públicos de saúde continuem sendo prestados em ambientes compatíveis com as exigências de segurança, higiene, salubridade e conforto inerentes às atividades desenvolvidas. A não adoção de providências poderá resultar no agravamento das patologias construtivas, na elevação dos custos futuros de conservação, na redução da vida útil da edificação e em prejuízos à qualidade do atendimento oferecido à população.

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação deverá atender às necessidades da Administração Pública quanto à preservação do patrimônio público, à manutenção das condições adequadas de funcionamento da Unidade Básica de Saúde Jordana da Silva Guerra e à observância dos princípios da eficiência, economicidade, sustentabilidade, segurança e qualidade das obras públicas, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normas técnicas aplicáveis.

Os requisitos da contratação foram definidos considerando as características da edificação, a natureza dos serviços a serem executados e a necessidade de garantir a adequada execução contratual, sendo classificados em requisitos legais, técnicos, operacionais e de sustentabilidade.

Requisitos legais

A futura contratação deverá observar, no mínimo:

- a Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis às contratações públicas;
- as Normas Regulamentadoras (NRs) do Ministério do Trabalho pertinentes à execução dos serviços;
- as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) aplicáveis aos materiais, processos executivos e desempenho das edificações;
- as exigências dos órgãos de fiscalização profissional competentes, especialmente quanto à emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme a natureza dos serviços;
- a legislação ambiental, de segurança do trabalho e de gerenciamento de resíduos da construção civil vigente.

Requisitos técnicos

A empresa contratada deverá possuir capacidade técnica compatível com o objeto, comprovada na forma da legislação vigente, demonstrando experiência na execução de serviços de manutenção, reforma ou adequação de edificações.

Os serviços deverão ser executados rigorosamente de acordo com os projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais documentos que comporão o processo licitatório.

Todos os materiais empregados deverão ser novos, de primeira qualidade, atender às normas técnicas vigentes e possuir desempenho compatível com sua finalidade, sendo vedada a utilização de materiais reutilizados, reconicionados ou que não atendam às especificações técnicas definidas pela Administração.

Durante toda a execução contratual deverão ser adotados procedimentos que assegurem a qualidade dos serviços, observando-se as boas práticas de engenharia, os critérios de desempenho das edificações e as recomendações dos fabricantes dos materiais empregados.

Requisitos operacionais

Os serviços deverão ser executados de forma planejada, minimizando interferências no funcionamento da Unidade Básica de Saúde, considerando que a edificação presta serviço público essencial à população.

A contratada deverá adotar medidas para garantir a segurança dos usuários, servidores e trabalhadores da obra, promovendo isolamento das áreas em intervenção, sinalização adequada e organização do canteiro de serviços, de forma a reduzir riscos de acidentes e transtornos durante a execução contratual.

Também deverá manter equipe técnica compatível com a complexidade dos serviços, disponibilizando profissionais qualificados e legalmente habilitados para a execução e acompanhamento das atividades.

Requisitos de sustentabilidade

A execução dos serviços deverá observar práticas voltadas à sustentabilidade, sempre que técnica e economicamente viáveis, contemplando, entre outras:

- utilização racional de água e energia durante a execução dos serviços;
- redução da geração de resíduos de construção civil;
- segregação, acondicionamento, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados, em conformidade com a legislação vigente;
- adoção de materiais que atendam às normas ambientais aplicáveis, quando disponíveis no mercado;
- prevenção da poluição do solo, da água e do ar durante a execução dos serviços.

Requisitos da contratada

A empresa contratada deverá:

- possuir registro regular junto ao CREA ou CAU, conforme a atividade exercida;
- indicar responsável técnico legalmente habilitado pela execução dos serviços;
- apresentar ART ou RRT de execução antes do início dos serviços;
- manter durante toda a execução contratual as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- fornecer mão de obra qualificada, equipamentos, ferramentas e demais recursos necessários à perfeita execução do objeto;
- cumprir as normas de segurança do trabalho, medicina ocupacional e proteção ambiental;
- responsabilizar-se pela qualidade dos serviços executados e pelos materiais empregados, promovendo, às suas expensas, a correção de eventuais falhas, defeitos ou vícios identificados durante a execução ou no período de garantia.

Os requisitos estabelecidos buscam assegurar que a futura contratação atenda plenamente ao interesse público, proporcionando condições para a execução dos serviços com qualidade, segurança, eficiência, durabilidade e adequada aplicação dos recursos públicos, preservando o patrimônio municipal e garantindo a continuidade dos serviços prestados à população.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Saúde	Carlos Rodrigues Galvão Júnior

5. Levantamento de Mercado

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar as possíveis alternativas capazes de atender à necessidade descrita neste Estudo Técnico Preliminar, considerando aspectos técnicos, operacionais e econômicos.

A pesquisa contemplou a análise de soluções adotadas por outros órgãos e entidades da Administração Pública para intervenções em edificações públicas de saúde, consultas a editais e contratações disponibilizados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), bem como a avaliação das práticas usualmente empregadas no setor da construção civil para recuperação e conservação de edificações.

Verificou-se que a demanda possui ampla oferta no mercado nacional, existindo número significativo de empresas especializadas na execução de obras de reforma, manutenção predial e recuperação de edificações públicas, inclusive com experiência em unidades de saúde, não sendo identificadas restrições relevantes quanto à disponibilidade de fornecedores aptos a atender ao objeto.

Após o levantamento realizado, foram identificadas as seguintes alternativas para atendimento da necessidade administrativa.

Solução	Vantagens	Desvantagens
01 - Manutenção corretiva pontual, executando apenas os reparos emergenciais à medida que surgirem novas patologias.	Menor desembolso financeiro imediato.	Não elimina as causas dos problemas, exige intervenções frequentes, eleva os custos de manutenção ao longo do tempo, reduz a vida útil da edificação e mantém as condições inadequadas de funcionamento da unidade.
02 - Execução parcial dos serviços, contemplando apenas os sistemas considerados mais críticos, como cobertura e pinturas.	Redução parcial das manifestações patológicas e investimento inicial intermediário.	Não resolve integralmente os problemas existentes, permanecendo patologias em outros sistemas construtivos, o que reduz a efetividade da intervenção e pode gerar retrabalhos futuros.
03 - Execução de intervenção completa na edificação, contemplando os serviços necessários para recuperação das patologias identificadas e restabelecimento das condições de conservação, funcionalidade e desempenho da unidade.	Elimina as causas das patologias, amplia a vida útil da edificação, reduz custos futuros de manutenção, preserva o patrimônio público e proporciona melhores condições para a prestação dos serviços de saúde.	Necessita de maior investimento inicial quando comparada às demais alternativas.

Análise das alternativas

A **Solução 01** apresenta baixo investimento inicial, porém possui caráter exclusivamente paliativo, uma vez que trata apenas os efeitos das patologias existentes, sem eliminar suas causas. A continuidade dessa estratégia tende a aumentar a frequência das intervenções corretivas, elevar os custos de manutenção e acelerar o processo de deterioração da edificação.

A **Solução 02** representa uma melhoria em relação à alternativa anterior, entretanto restringe a intervenção a determinados elementos construtivos, mantendo parte significativa das patologias existentes. Essa condição compromete a eficiência da aplicação dos recursos públicos, podendo ocasionar novas intervenções em curto espaço de tempo.

Já a **Solução 03** permite tratar de forma integrada os problemas identificados na edificação, atuando sobre as causas das manifestações patológicas e restabelecendo as condições adequadas de conservação, segurança, salubridade e funcionalidade do imóvel. Embora demande maior investimento inicial, apresenta melhor relação custo-benefício ao longo da vida útil da edificação, reduzindo despesas futuras com manutenções corretivas e preservando o patrimônio público municipal.

Análise da forma de execução (direta x indireta)

Uma das alternativas analisadas consistiu na execução dos serviços por mão de obra própria da Administração Municipal. Entretanto, verificou-se que essa opção não se mostra tecnicamente e operacionalmente viável, tendo em vista que a estrutura administrativa não dispõe de equipe permanente em

quantidade suficiente, nem da diversidade de profissionais especializados necessários para executar, de forma simultânea e dentro do prazo adequado, todos os serviços demandados, como reparos de cobertura, tratamento de infiltrações, recuperação de revestimentos, substituição de esquadrias, pinturas e demais intervenções inerentes à recuperação da edificação. Além disso, a execução direta exigiria a aquisição ou disponibilização de equipamentos, ferramentas e insumos específicos, bem como o afastamento de servidores de suas atividades rotineiras de manutenção em outras unidades públicas, comprometendo a continuidade dos serviços municipais.

Por sua vez, a execução por meio da contratação de empresa especializada apresenta-se como a alternativa mais vantajosa sob os aspectos técnico, operacional e econômico. Empresas especializadas dispõem de equipes multidisciplinares, profissionais legalmente habilitados, equipamentos, ferramental e capacidade técnica para executar os serviços de forma integrada, observando as normas técnicas vigentes, os padrões de qualidade exigidos e os prazos estabelecidos pela Administração. Essa alternativa permite maior previsibilidade dos custos, atribuição clara das responsabilidades técnicas, garantia dos serviços executados e melhor gestão contratual, além de possibilitar que a Administração concentre seus recursos humanos na fiscalização da obra e na continuidade dos demais serviços públicos, razão pela qual se mostra a solução mais adequada para atender ao interesse público.

Contratações similares na Administração Pública

A pesquisa realizada em portais oficiais de contratações públicas demonstrou que obras de reforma, manutenção e adequação de Unidades Básicas de Saúde constituem objeto recorrente na Administração Pública, sendo amplamente executadas por meio da contratação de empresas especializadas em engenharia, mediante concorrência ou pregão eletrônico, conforme as características do objeto.

As contratações analisadas evidenciam que a metodologia mais utilizada consiste na contratação de empresa especializada para execução integral dos serviços previstos em projeto executivo, memorial descritivo, especificações técnicas, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro, garantindo maior controle da execução, responsabilidade técnica única e melhor gerenciamento contratual.

Potenciais fornecedores

O mercado regional e nacional dispõe de número expressivo de empresas especializadas na execução de obras de reforma, manutenção predial e recuperação de edificações públicas, regularmente registradas nos respectivos Conselhos Profissionais e aptas a executar o objeto pretendido.

Não foram identificadas barreiras relevantes à competição, considerando que os requisitos de habilitação técnica restringem-se às exigências mínimas necessárias para assegurar a adequada execução do objeto, observando os princípios da isonomia, competitividade e seleção da proposta mais vantajosa previstos na Lei nº 14.133/2021.

Justificativa da solução escolhida

Com base no levantamento de mercado realizado e nas análises técnicas, operacionais e econômicas apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a alternativa mais adequada para atendimento da necessidade da Administração consiste na **execução integral dos serviços por meio da contratação de empresa especializada em engenharia**, observadas as especificações técnicas, projetos, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e demais documentos que integrarão o processo licitatório.

As alternativas baseadas exclusivamente em manutenções corretivas pontuais ou em intervenções parciais mostraram-se insuficientes para solucionar, de forma definitiva, as patologias construtivas identificadas na edificação, uma vez que mantêm a recorrência dos problemas, elevam os custos de conservação ao longo do tempo e reduzem a eficiência da aplicação dos recursos públicos. Da mesma forma, verificou-se que a execução por mão de obra própria da Administração não se revela operacionalmente viável, considerando a indisponibilidade de equipe técnica multidisciplinar, equipamentos e estrutura operacional compatíveis com a complexidade e a abrangência dos serviços demandados.

A contratação de empresa especializada, por sua vez, apresenta maior capacidade para executar os serviços de forma integrada, observando as normas técnicas vigentes, empregando profissionais legalmente habilitados, materiais adequados e procedimentos executivos compatíveis com as boas práticas da engenharia. Além disso, essa modalidade proporciona maior controle da execução contratual, definição clara das responsabilidades técnicas, garantia dos serviços executados e melhor previsibilidade dos custos e prazos de execução.

Sob o aspecto econômico, embora a intervenção completa demande investimento inicial superior às alternativas paliativas, apresenta melhor relação custo-benefício durante o ciclo de vida da edificação, pois reduz a necessidade de manutenções corretivas recorrentes, amplia a vida útil dos sistemas construtivos, preserva o patrimônio público e proporciona maior eficiência na utilização dos recursos públicos.

Dessa forma, considerando os resultados do levantamento de mercado, a ampla disponibilidade de empresas aptas à execução do objeto, a viabilidade técnica da solução e sua compatibilidade com o interesse público, conclui-se que a contratação de empresa especializada para execução integral dos serviços representa a alternativa mais vantajosa para a Administração, por atender de forma satisfatória aos requisitos da contratação e às necessidades identificadas neste Estudo Técnico Preliminar.

6. Descrição da solução como um todo

Com base nas análises realizadas no levantamento de mercado, a solução considerada mais adequada para atendimento da necessidade da Administração consiste na contratação de empresa especializada em engenharia para execução dos serviços de adequação física da Unidade Básica de Saúde Jordana da

Silva Guerra, localizada no Setor Itavilly, no município de Itaberaí – GO, visando restabelecer as condições de conservação, funcionalidade, segurança, salubridade e desempenho da edificação, assegurando a continuidade da prestação dos serviços públicos de saúde em ambiente adequado aos usuários e profissionais.

A solução compreende a execução integrada dos serviços necessários à recuperação das patologias construtivas identificadas durante as inspeções técnicas, contemplando intervenções destinadas à eliminação das causas das infiltrações, recuperação dos elementos deteriorados pela ação da umidade, restauração dos revestimentos e acabamentos, recuperação ou substituição dos elementos construtivos comprometidos, recomposição das pinturas internas e externas, recuperação das condições de vedação das esquadrias e demais serviços necessários ao restabelecimento das condições adequadas de uso da edificação, conforme projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas e planilhas orçamentárias que integrarão o processo licitatório.

A execução deverá observar rigorosamente as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), as Normas Regulamentadoras aplicáveis à segurança do trabalho, a legislação ambiental vigente e as demais disposições legais pertinentes às obras públicas, utilizando materiais novos, de primeira qualidade e com desempenho compatível com as especificações técnicas definidas pela Administração.

A empresa contratada será responsável pelo fornecimento de toda a mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas, transporte, dispositivos de proteção coletiva e individual, bem como todos os demais insumos necessários à perfeita execução do objeto, responsabilizando-se integralmente pela qualidade dos serviços executados e pelo cumprimento dos prazos estabelecidos contratualmente.

Durante a execução contratual deverão ser adotadas medidas que minimizem os impactos ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde, garantindo a segurança dos usuários, servidores e trabalhadores, mediante isolamento e sinalização das áreas em intervenção, organização dos locais de trabalho e planejamento das atividades executivas, de forma a preservar, sempre que possível, a continuidade da prestação dos serviços públicos de saúde.

A solução contempla, ainda, a adequada gestão dos resíduos provenientes da construção civil, mediante segregação, acondicionamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada, em conformidade com a legislação ambiental vigente, bem como a adoção de práticas voltadas ao uso racional de materiais e à redução dos impactos ambientais decorrentes da execução dos serviços.

Modelo de execução do objeto

A execução do objeto será realizada sob o regime de **empreitada por preço unitário**, nos termos da Lei nº 14.133/2021, considerando as características próprias de uma **reforma em edificação existente**, na qual parte dos serviços e respectivos quantitativos, embora estimados a partir dos levantamentos técnicos, projetos e demais elementos disponíveis, está sujeita a variações decorrentes das condições efetivamente encontradas durante a execução.

A adoção desse regime justifica-se, em particular, pela possibilidade de ocorrência de **situações construtivas não integralmente identificáveis ou mensuráveis na fase de planejamento**, especialmente em serviços relacionados à demolição e retirada de elementos existentes, recomposição e regularização de superfícies, substituição ou adequação de instalações, correções de elementos construtivos deteriorados e demais intervenções cuja extensão efetiva somente poderá ser aferida com maior precisão após a abertura, remoção ou desmontagem dos elementos existentes.

Em razão dessas características, a definição dos quantitativos na fase de planejamento é realizada com base nos levantamentos e informações disponíveis, constituindo-se em **estimativas necessárias à composição do orçamento e à realização da licitação**, sem afastar a possibilidade de variações quantitativas decorrentes das condições efetivamente constatadas durante a execução, quando devidamente justificadas e observados os limites e requisitos legais aplicáveis.

No regime de empreitada por preço unitário, a remuneração da contratada será realizada **pelos quantitativos dos serviços efetivamente executados e aceitos pela fiscalização**, multiplicados pelos respectivos preços unitários constantes da planilha orçamentária contratual, observadas as condições estabelecidas no edital, no contrato e nos demais documentos que integram a contratação.

Os serviços serão executados de acordo com os projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro que integrarão o processo de contratação, observando-se as normas técnicas aplicáveis, as condições de segurança e as determinações da fiscalização. Eventuais alterações quantitativas deverão observar os requisitos, limites e procedimentos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

Modelo de gestão do contrato

A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas por representantes da Administração formalmente designados, nos termos da Lei nº 14.133/2021, competindo-lhes acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços, verificar sua conformidade com os projetos, memoriais, especificações técnicas e demais documentos contratuais, registrar as ocorrências verificadas durante a execução, determinar a correção de eventuais desconformidades e acompanhar a evolução física e financeira do contrato.

Compete ainda à fiscalização **aferir os quantitativos efetivamente executados**, registrar e validar as medições, bem como atestar os serviços que estejam em conformidade com as condições contratuais, para fins de processamento dos respectivos pagamentos, sem prejuízo das atribuições específicas do gestor do contrato.

Crítérios de medição e pagamento

As medições serão realizadas com base nos **quantitativos efetivamente executados e aceitos pela fiscalização**, observados os critérios de medição estabelecidos nos projetos, memoriais, especificações técnicas, planilha orçamentária e demais documentos contratuais.

O pagamento será efetuado mediante aplicação dos **preços unitários contratuais aos quantitativos efetivamente medidos e aprovados pela fiscalização**, não sendo devido pagamento por serviços não executados ou por quantitativos superiores aos efetivamente realizados, salvo nas hipóteses de alteração contratual regularmente formalizada, quando cabível.

A medição e o pagamento estarão condicionados à comprovação da execução dos serviços em conformidade com as especificações técnicas, os projetos e as demais condições estabelecidas no contrato, bem como à aprovação da respectiva medição pela fiscalização.

Critérios de seleção do fornecedor

A seleção da futura contratada ocorrerá por meio de procedimento licitatório, nos termos da Lei nº 14.133/2021, adotando-se como **critério de julgamento o menor preço**, observados os requisitos de habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista, econômico-financeira e técnica compatíveis com a natureza, o porte e a complexidade do objeto.

O critério de julgamento pelo menor preço **não se confunde com o regime de execução do contrato**, sendo este definido como **empreitada por preço unitário**. Dessa forma, a proposta será avaliada segundo o critério de julgamento estabelecido no edital, enquanto a execução e o pagamento observarão os preços unitários contratados e os quantitativos efetivamente executados e medidos, conforme as regras estabelecidas nos documentos da contratação.

Quanto à qualificação técnica, deverá ser exigida a comprovação de aptidão para execução de serviços compatíveis em características e complexidade com o objeto da contratação, nos termos e limites estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021 e pelo edital, mediante os documentos de capacidade técnica pertinentes. Deverá ser indicada, quando exigível em razão da natureza dos serviços, a equipe técnica e o responsável técnico legalmente habilitado perante o respectivo conselho profissional, com apresentação da **ART ou RRT**, conforme a atribuição profissional e a natureza das atividades a serem executadas.

Natureza da contratação

A presente contratação será realizada por meio de **licitação tradicional**, na modalidade adequada ao valor estimado da contratação, nos termos da Lei nº 14.133/2021, não sendo aplicável o Sistema de Registro de Preços, uma vez que o objeto consiste na execução de obra de engenharia com escopo, quantitativos e local de execução previamente definidos, cuja demanda é única e específica, não havendo necessidade de contratações futuras, parceladas ou sucessivas.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A estimativa preliminar das quantidades foi elaborada com base em **levantamentos técnicos realizados in loco**, mediante inspeções da Unidade Básica de Saúde Jordana da Silva Guerra, complementados pela análise dos **arquivos editáveis do projeto arquitetônico original da edificação**. A metodologia adotada permitiu identificar as principais manifestações patológicas existentes e dimensionar, em caráter preliminar, os serviços necessários ao restabelecimento das condições de conservação, funcionalidade e salubridade da unidade.

Por se tratar de Estudo Técnico Preliminar, as quantidades apresentadas possuem caráter estimativo e destinam-se exclusivamente ao dimensionamento inicial da contratação e à avaliação de sua viabilidade técnica e econômica. Os quantitativos serão posteriormente revisados e consolidados durante a elaboração dos projetos executivos, memoriais descritivos, especificações técnicas e planilhas orçamentárias, ocasião em que poderão ser identificadas necessidades complementares ou ajustes decorrentes do detalhamento técnico da solução.

Com base nos levantamentos realizados, foram estimados, preliminarmente, os seguintes serviços:

Serviço	Quantidade estimada
Substituição de luminárias	aproximadamente 70 un
Impermeabilização de paredes afetadas por umidade	aproximadamente 100 m²
Vedação de esquadrias com aplicação de silicone	aproximadamente 30 m²
Pintura de calçadas	aproximadamente 260 m²
Pintura do forro interno	aproximadamente 245 m²
Pintura de paredes internas, incluindo barrado	aproximadamente 600 m²
Pintura de paredes externas	aproximadamente 600 m²

Ressalta-se que o quantitativo referente à vedação das esquadrias será definido com maior precisão na fase de elaboração da planilha orçamentária, mediante o levantamento das dimensões lineares das esquadrias que necessitam de recomposição da vedação.

Além dos serviços acima relacionados, a elaboração dos projetos e o aprofundamento das inspeções técnicas poderão identificar a necessidade de execução de outros serviços correlatos, indispensáveis ao tratamento integral das patologias construtivas verificadas ou à adequada compatibilização entre os sistemas da edificação. Dessa forma, os quantitativos constantes deste Estudo Técnico Preliminar não possuem caráter definitivo, podendo sofrer ajustes em razão do detalhamento técnico da solução, sem que isso descaracterize o objeto da contratação.

As estimativas apresentadas consideram exclusivamente o programa de necessidades identificado durante as inspeções técnicas e constituem suporte para a avaliação preliminar dos custos da contratação, atendendo ao disposto no art. 18, § 1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021. A definição dos quantitativos finais ocorrerá na etapa de desenvolvimento dos documentos técnicos que instruirão o processo licitatório, garantindo maior precisão orçamentária e compatibilidade entre os serviços previstos e as reais necessidades da Administração.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 100.880,70

Em atendimento ao disposto no art. 18, § 1º, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, a estimativa preliminar do valor da contratação foi elaborada com base nos quantitativos estimados constantes deste Estudo Técnico Preliminar, obtidos por meio de inspeções técnicas realizadas na Unidade Básica de Saúde Jordana da Silva Guerra e da análise dos arquivos editáveis do projeto arquitetônico da edificação.

Para a composição da estimativa foram adotados preços unitários referenciais provenientes de bases oficiais de custos para obras e serviços de engenharia, utilizando-se, prioritariamente, o **Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, data-base abril /2026 (Estado de Goiás)**, complementado pela **Tabela de Custos da GOINFRA, data-base fevereiro/2026**, além de composições próprias para serviços não contemplados integralmente nas tabelas oficiais.

A utilização dessas bases permite obter uma estimativa compatível com os valores praticados pela Administração Pública, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência e planejamento estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

A memória de cálculo simplificada da estimativa encontra-se resumida na tabela a seguir.

Tabela 1 – Fontes dos preços unitários referenciais

Serviço	Base de referência	Data-base
Luminária plafon LED de sobrepor 18 W	GOINFRA	02/2026
Impermeabilização de paredes com argamassa polimérica	SINAPI/GO	04/2026
Recuperação de calçadas com aplicação de resina acrílica	GOINFRA	02/2026
Pintura de forros	GOINFRA	02/2026
Pintura de paredes internas	GOINFRA	02/2026
Pintura de paredes externas	GOINFRA	02/2026
Implantação de gradil metálico	GOINFRA	02/2026

Tabela 2 – Memória de cálculo resumida da estimativa

Serviço	Valor estimado (R\$)
Substituição de luminárias	3.625,18
Impermeabilização de paredes	5.356,70
Vedação de esquadrias	1.011,24
Recuperação de calçadas	17.390,58
Pintura de forros	3.867,43
Pintura de paredes internas	16.071,86
Pintura de paredes externas	11.646,81
Implantação de gradil metálico	11.910,90
Subtotal dos serviços diretamente quantificados	70.880,70

Além dos serviços diretamente quantificados, a estimativa contempla os custos inerentes à execução da intervenção, incluindo mobilização e desmobilização da equipe, preparo e proteção dos ambientes, transporte de materiais, equipamentos, pequenos reparos complementares, recuperação localizada de superfícies, limpeza final da obra e demais serviços acessórios normalmente necessários à adequada execução do objeto, os quais não foram individualizados neste Estudo Técnico Preliminar por se tratar de uma estimativa expedita.

Considerando esses custos complementares, bem como a possibilidade de adequações decorrentes do detalhamento dos projetos e da consolidação dos quantitativos executivos, estima-se um acréscimo aproximado de **R\$ 30.000,00**, resultando em um **valor global estimado de aproximadamente R\$ 100.880,70 (cem mil, oitocentos e oitenta reais e setenta centavos)** para a presente contratação.

Ressalta-se que o valor apresentado possui **caráter preliminar e referencial**, destinando-se exclusivamente à verificação da viabilidade técnica e econômica da contratação nesta fase de planejamento. O orçamento definitivo será elaborado posteriormente, com base nos projetos, especificações

técnicas, memórias de cálculo e quantitativos executivos, podendo ocorrer ajustes decorrentes do detalhamento das soluções construtivas e da atualização das bases oficiais de custos vigentes à época da licitação.

Os preços unitários referenciais, as memórias de cálculo e os demais documentos que fundamentarem o orçamento analítico integrarão o processo administrativo da contratação, em observância ao disposto no art. 18, § 1º, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Nos termos do art. 40, inciso V, alínea "b", da Lei nº 14.133/2021, foi analisada a viabilidade técnica e econômica do parcelamento do objeto, considerando sua divisibilidade, a ampliação da competitividade e a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

Embora os serviços que compõem a presente contratação possam ser individualizados sob o aspecto técnico, como recuperação da cobertura, tratamento de infiltrações, recuperação de revestimentos, pinturas, esquadrias e demais intervenções correlatas, verifica-se que tais serviços são funcionalmente interdependentes e integram uma única solução de engenharia destinada à recuperação das condições de conservação, funcionalidade e salubridade da Unidade Básica de Saúde Jordana da Silva Guerra.

O parcelamento da execução entre diferentes empresas poderia ocasionar incompatibilidades entre serviços, dificuldades de coordenação das atividades, aumento da complexidade da fiscalização, conflitos na definição de responsabilidades por eventuais falhas construtivas, além de comprometer o cumprimento do cronograma de execução e a qualidade do resultado final. Também haveria maior risco de descontinuidade dos serviços e de prejuízo ao funcionamento da unidade de saúde durante a execução das intervenções.

Sob o aspecto econômico, a contratação por meio de um único lote favorece a obtenção de economia de escala, reduz os custos administrativos relacionados à gestão e fiscalização de múltiplos contratos, otimiza a mobilização de equipes, equipamentos e materiais, além de proporcionar maior eficiência na execução dos serviços e melhor aproveitamento dos recursos públicos.

Adicionalmente, o mercado da construção civil dispõe de número significativo de empresas aptas a executar integralmente o objeto, não sendo identificada restrição à competitividade decorrente da adoção de lote único. Assim, a concentração dos serviços em uma única contratação não compromete a ampla participação de licitantes, ao mesmo tempo em que assegura maior eficiência na gestão contratual e na execução da obra.

Dessa forma, conclui-se que **não se mostra técnica nem economicamente vantajoso o parcelamento da solução**, devendo a contratação ocorrer em **lote único**, considerando que a integração dos serviços constitui condição necessária para o adequado desempenho da solução, para a correta atribuição das responsabilidades técnicas e para a obtenção do resultado pretendido pela Administração Pública.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Após análise da demanda, verificou-se que **não existem contratações interdependentes** cuja realização seja condição indispensável para a execução do objeto ou para que a solução produza os resultados pretendidos pela Administração. A contratação pretendida possui autonomia técnica, podendo ser executada integralmente com os recursos e elementos que compõem o próprio objeto.

Quanto às **contratações correlatas**, poderão ocorrer, futuramente, demandas relacionadas à aquisição de mobiliário, equipamentos, materiais permanentes ou outros bens destinados à melhoria dos serviços prestados na unidade de saúde. Entretanto, tais contratações possuem natureza independente e não interferem na execução da obra nem constituem requisito para sua conclusão ou recebimento.

Da mesma forma, não foram identificadas necessidades de adequações administrativas, capacitações, aquisições complementares ou outras providências prévias cuja ausência possa comprometer a execução da contratação pretendida.

Assim, conclui-se que **não se verificam contratações interdependentes**, bem como que eventuais contratações correlatas possuem caráter acessório e poderão ser realizadas oportunamente, conforme a conveniência e disponibilidade orçamentária da Administração, sem prejuízo à execução ou aos resultados da presente contratação.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Atualmente, **não existe Plano de Contratações Anual (PCA) regulamentado no âmbito do Município de Itaberaí**, razão pela qual não é possível demonstrar o alinhamento da presente contratação com esse instrumento de planejamento.

Entretanto, a necessidade da contratação encontra-se alinhada ao planejamento institucional da Administração Municipal e às ações da Secretaria Municipal de Saúde voltadas à conservação do patrimônio público, à manutenção da infraestrutura das unidades de saúde e à garantia da continuidade da prestação dos serviços públicos de atenção básica à população.

A presente demanda decorre de necessidade administrativa devidamente identificada pela unidade requisitante, visando assegurar condições adequadas de funcionamento da Unidade Básica de Saúde Jordana da Silva Guerra, em conformidade com os princípios da eficiência, continuidade do serviço público, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação pretendida tem como objetivo proporcionar benefícios diretos e indiretos à Administração Pública e à população usuária do Sistema Único de Saúde (SUS), por meio da recuperação das condições de conservação, funcionalidade e desempenho da Unidade Básica de Saúde Jordana da Silva Guerra.

Entre os principais benefícios esperados, destacam-se a eliminação ou mitigação das patologias construtivas existentes, especialmente aquelas relacionadas às infiltrações, à umidade, às falhas de vedação e à degradação dos revestimentos e acabamentos, contribuindo para a preservação da integridade física da edificação e para o aumento de sua vida útil.

Sob o aspecto da eficiência administrativa e da economicidade, espera-se reduzir significativamente a necessidade de manutenções corretivas emergenciais, que normalmente apresentam maior custo e menor efetividade quando comparadas às intervenções planejadas. A recuperação da edificação também contribuirá para a diminuição dos gastos recorrentes com reparos pontuais, promovendo melhor aproveitamento dos recursos públicos destinados à conservação do patrimônio municipal.

A contratação proporcionará, ainda, melhorias nas condições de segurança, higiene, salubridade e conforto dos ambientes destinados ao atendimento da população e ao desenvolvimento das atividades dos profissionais da saúde, favorecendo a qualidade dos serviços prestados e proporcionando melhores condições de trabalho aos servidores da unidade.

Do ponto de vista patrimonial, a intervenção contribuirá para a preservação de bem público de uso contínuo, evitando o agravamento das patologias existentes e reduzindo o risco de comprometimento de elementos construtivos da edificação, o que representa maior eficiência na gestão do patrimônio público municipal.

Sob a ótica ambiental, a execução planejada dos serviços permitirá a adoção de práticas sustentáveis durante a obra, incluindo a correta segregação e destinação dos resíduos da construção civil, o uso racional de materiais e insumos e a redução da geração de resíduos decorrentes de manutenções corretivas repetitivas, contribuindo para a minimização dos impactos ambientais da intervenção.

Por fim, a contratação permitirá que a Unidade Básica de Saúde continue desempenhando suas atividades em condições adequadas de funcionamento, proporcionando ambientes mais seguros, salubres e compatíveis com as exigências dos serviços de atenção primária à saúde, fortalecendo a qualidade do atendimento prestado à população e promovendo maior eficiência na aplicação dos recursos públicos destinados à infraestrutura da saúde municipal.

13. Providências a serem Adotadas

Para que a contratação alcance os resultados pretendidos, deverão ser adotadas previamente pela Administração algumas providências de natureza administrativa e técnica, destinadas a assegurar o adequado planejamento, acompanhamento e fiscalização da execução contratual.

Antes da deflagração do procedimento licitatório, deverão estar concluídos os documentos técnicos que subsidiarão a contratação, incluindo projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro e demais peças necessárias à caracterização do objeto.

Após a formalização da contratação, a Administração deverá designar gestor e fiscal do contrato, observando o disposto na Lei nº 14.133/2021, os quais serão responsáveis pelo acompanhamento da execução, verificação da conformidade dos serviços executados, realização das medições e demais atribuições inerentes à fiscalização contratual.

Considerando a natureza dos serviços, não se verifica a necessidade de capacitação específica dos servidores que atuarão na gestão e fiscalização do contrato, uma vez que tais atividades serão desempenhadas por profissionais tecnicamente habilitados e integrantes do quadro técnico da Administração, com atribuições compatíveis com o objeto da contratação.

Quanto às condições da unidade, verificou-se que a edificação dispõe da infraestrutura necessária para o desenvolvimento dos serviços, não sendo identificada a necessidade de adequações prévias em redes de energia, abastecimento de água, esgotamento sanitário ou demais sistemas prediais que inviabilizem o início da execução contratual.

Em razão de a obra ser executada em unidade pública de saúde em funcionamento, a Administração e a futura contratada deverão planejar conjuntamente a execução das atividades, adotando medidas para minimizar interferências na prestação dos serviços de saúde, garantindo a segurança dos usuários, servidores e trabalhadores, mediante isolamento e sinalização das áreas em intervenção, sempre que necessário.

Por fim, deverão ser observadas todas as providências legais relativas à emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), quando aplicável, bem como as demais exigências administrativas necessárias ao início da execução da obra.

Dessa forma, conclui-se que **não se vislumbram providências estruturais prévias indispensáveis para viabilizar a contratação**, restringindo-se as medidas necessárias às rotinas administrativas de planejamento, formalização, gestão e fiscalização contratual, próprias da execução de obras públicas de engenharia.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A execução dos serviços de engenharia decorrentes da presente contratação poderá ocasionar impactos ambientais de baixa magnitude, característicos de obras de reforma e manutenção predial, especialmente em razão da geração de resíduos da construção civil, emissão de poeira e ruídos, consumo de água e energia elétrica durante a execução dos serviços, bem como da utilização de materiais de construção.

Entre os principais impactos ambientais potenciais destacam-se a geração de resíduos provenientes da remoção de revestimentos, pinturas, esquadrias, elementos de cobertura e demais materiais deteriorados, além da produção de entulhos, embalagens e sobras de materiais. Também poderão ocorrer emissões temporárias de material particulado e ruídos decorrentes da execução dos serviços, bem como consumo de recursos naturais inerentes às atividades construtivas.

Para minimizar esses impactos, a futura contratada deverá adotar medidas de controle ambiental durante toda a execução da obra, observando a legislação ambiental vigente e as boas práticas da construção civil. Dentre as medidas mitigadoras, destacam-se:

- promover a segregação, acondicionamento, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações, bem como com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010);
- priorizar, sempre que tecnicamente viável, a reutilização e a reciclagem dos resíduos gerados;
- utilizar racionalmente água, energia elétrica e materiais de construção, evitando desperdícios durante a execução dos serviços;
- adotar medidas para controle da emissão de poeira, quando necessário, e minimizar a propagação de ruídos, especialmente por se tratar de intervenção em unidade pública de saúde em funcionamento;
- armazenar adequadamente materiais, insumos e resíduos, prevenindo contaminações do solo, da rede de drenagem e de áreas adjacentes;
- destinar corretamente embalagens, recipientes e demais resíduos passíveis de logística reversa, quando houver previsão legal ou obrigação do fabricante, observando a legislação aplicável.

Considerando a natureza da intervenção, não se prevê a ocorrência de impactos ambientais permanentes ou de elevada significância, sendo os impactos identificados temporários, localizados e plenamente mitigáveis mediante a adoção das medidas de controle ambiental e o cumprimento da legislação vigente.

Dessa forma, conclui-se que os possíveis impactos ambientais decorrentes da contratação são compatíveis com a natureza do objeto e podem ser adequadamente controlados por meio das medidas mitigadoras previstas, assegurando a execução da obra em conformidade com os princípios da sustentabilidade, da prevenção e da responsabilidade ambiental.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Este item visa atender ao seguinte elemento obrigatório do ETP:

Art. 18, § 1º, inciso XIII – posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

Conforme o Art. 6º, inciso XX, da Lei 14.133/2021, o estudo técnico preliminar constitui o documento inicial no planejamento de uma contratação, caracterizando o interesse público envolvido e sua melhor solução. Sendo assim, com base nos estudos e análises apresentados, conclui-se pela da viabilidade da contratação conforme avaliada neste estudo técnico.

Frisa-se, ainda de acordo com tal dispositivo, que o objetivo deste ETP é servir de base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados. Por essa razão, não foi objetivo deste documento adentrar em algumas questões técnicas e/ou escolha de metodologias construtivas que constituírem definições aplicáveis à etapa de desenvolvimento dos projetos

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

HYAN PESSONI ROSA

Diretor de Serviços de Engenharia



Assinou eletronicamente em 11/09/2026 às 13:55:36.