

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante

Fundo Municipal de Saúde, 11.196.390/0001-33



Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo possui previsão no plano de contratações anual da Organização.



Equipe de Planejamento

Lucas Queiroz da Silva



Problema Resumido

Precariedade das instalações físicas da UBS da Sede de Jati

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade em questão refere-se à precariedade das instalações físicas da Unidade Básica de Saúde (UBS) da Sede de Jati, a qual tem comprometido a qualidade dos serviços de saúde prestados à população local. A estrutura atual apresenta problemas como: deterioração das dependências, insuficiência de espaço para atendimento adequado e ausência de infraestrutura básica, o que dificulta efetividade dos cuidados de saúde. Em termos de demanda, é imprescindível ressaltar que a UBS atende uma população significativa, que depende desses serviços para a manutenção da saúde. A precariedade das instalações impacta diretamente na capacidade de atendimento, resultando em filas excessivas, limitações no acesso a consultas, exames e outros serviços essenciais. Este cenário agrava os problemas de saúde pública, podendo levar ao aumento de doenças evitáveis e à sobrecarga do sistema de saúde. Do ponto de vista do interesse público, a conservação e melhoria das instalações da UBS são fundamentais para garantir o direito à saúde, previsto constitucionalmente. A adequação das condições físicas permite um atendimento mais humanizado e eficiente, promovendo a dignidade dos usuários. Além disso, um ambiente apropriado favorece não apenas o bem-estar dos atendidos, mas também das equipes de profissionais de saúde, contribuindo para a motivação e produtividade no trabalho. Portanto, a inadequação das instalações da UBS da Sede de Jati deve ser tratada com urgência, tendo em vista o impacto direto na saúde da população e a essencialidade desse serviço para a comunidade. É fundamental assegurar que todos os cidadãos



tenham acesso a um atendimento digno e eficiente, refletindo o compromisso da gestão pública com o bem-estar social.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A elaboração de um estudo técnico preliminar para a contratação de soluções que visem à melhoria das instalações físicas da Unidade Básica de Saúde (UBS) da Sede de Jati é fundamental para garantir condições adequadas de atendimento à população. A seguir, apresentamos os requisitos necessários que a solução contratada deverá atender, visando assegurar a qualidade, funcionalidade e adequação do espaço.

Requisitos:

1. Estrutura física:

1.1. Reforma das áreas internas e externas da UBS.

1.2. Reforma de telhado.

2. Acabamento e segurança:

2.1. Acabamento interno com materiais duráveis, de fácil limpeza e resistência a fungos e bactérias.

3. Sustentabilidade:

3.1. Uso de materiais sustentáveis, com certificação ambiental que ateste sua origem e composição.

Estes requisitos visam garantir que a contratação atenda plenamente à necessidade de melhoria das instalações da UBS da Sede de Jati, proporcionando um ambiente seguro, acolhedor e funcional para os usuários e profissionais de saúde.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

1. Reabilitação da Estrutura Existente

- Vantagens:

- Custo relativamente baixo em comparação com a construção de um novo edifício.
- Menor tempo de implementação, uma vez que apenas as áreas danificadas serão reabilitadas.
- Preservação da história e identidade local, mantendo a comunidade conectada ao espaço.

- Desvantagens:

- Limitações estruturais podem impedir melhorias significativas na qualidade dos serviços prestados.

- Possibilidade de custos adicionais imprevistos durante o processo de reabilitação.
- Adaptação das instalações para novas tecnologias pode ser mais complexa.



2. Construção de um Novo Prédio

- Vantagens:

- Total liberdade na planta e no design, permitindo modernização completa das instalações.
- Adequação total às exigências atuais de acessibilidade, eficiência energética e normativas sanitárias.

- Maior potencial para incorporar tecnologias modernas e melhores práticas de saúde pública.

- Desvantagens:

- Altíssimo custo inicial, impactando significativamente o orçamento municipal.
- Tempo de implementação prolongado devido a processos licitatórios e construção.
- Necessidade de relocação temporária dos serviços, podendo afetar o atendimento à população.

3. Ampliação das Instalações Existentes

- Vantagens:

- Utilização do espaço já existente, reduzindo custos e tempo de obra.
- Menor impacto para os usuários, visto que partes da UBS podem continuar funcionando.
- Capacidade de atender rapidamente ao aumento da demanda sem perder a identidade da unidade.

- Desvantagens:

- Possíveis limitações no espaço físico que poderiam afetar a efetividade do projeto.
- Risco de impactos negativos nas operações durante o período de ampliação.
- Aumento potencial da complexidade na gestão e manutenção das etapas já existentes e das novas construções.

4. Parceria Público-Privada (PPP) para Gestão e Reformas

- Vantagens:

- Possibilidade de captar investimentos privados, diminuindo a carga no orçamento público.
- Inovação na gestão e operação das UBS, trazendo expertise do setor privado.
- Potencial para acelerar a execução de obras e reformas através da agilidade da iniciativa privada.

- Desvantagens:

- Complexidade e tempo na elaboração de contratos e captação de parceiros adequados.
- Temor quanto à possibilidade de priorização do lucro em detrimento do interesse público.
- Dependência de empresas privadas pode gerar riscos em caso de falhas gerenciais.

5. Uso de Contêineres Modulares para Unidades de Saúde

- Vantagens:

- Solução rápida e de baixo custo, com possibilidade de rápida implementação.
- Flexibilidade para realocar módulos conforme a demanda ou necessidades da população.
- Design sustentável e reutilizável, alinhado com tendências atuais de construção ecoeficiente.

- Desvantagens:

- Questões de conforto e permanência, que podem impactar a experiência do usuário.
- Percepção negativa pela comunidade quanto à qualidade dos serviços oferecidos.
- Manutenção e durabilidade podem ser limitadas em comparação com estruturas convencionais.

Análise Comparativa:

- A reabilitação oferece economia a curto prazo, mas pode limitar a capacidade de inovação.
- A construção de um novo prédio é a opção mais robusta e apta a atender demandas futuras, porém traz custos elevados.



- A ampliação possibilita adaptação e continuidade do serviço, mas pode enfrentar restrições do espaço existente.
- As PPPs têm potencial de trazer eficiência e investimento, porém envolvem complexidade regulatória e gerencial.
- Contêineres oferecem uma solução rápida e flexível, mas necessitam de validação quanto à aceitação comunitária e durabilidade.

A escolha da solução deve considerar não apenas os aspectos financeiros, mas também o impacto na qualidade do atendimento à população e a viabilidade a longo prazo da UBS na Sede de Jati.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha da solução de reabilitação da estrutura existente da UBS da Sede de Jati se justifica pela análise detalhada dos aspectos técnicos, operacionais e econômicos envolvidos. A precariedade das instalações físicas é um problema que compromete a qualidade do atendimento à saúde e a segurança dos usuários. A reabilitação, nesse contexto, oferece uma alternativa viável e eficaz para solucionar essa situação.

Em termos técnicos, a reabilitação da estrutura existente apresenta várias vantagens. Primeiramente, a intervenção será focada na reforma e atualização das instalações, o que permitindo conservar a infraestrutura base já construída. Isso minimiza a necessidade de demolição e reconstrução, preservando os recursos materiais e a potência estrutural original. Ademais, as técnicas empregadas na reabilitação estão alinhadas com as normativas de acessibilidade e eficiência energética, garantindo um desempenho superior das instalações. A compatibilidade com os sistemas existentes facilita a implementação da solução, reduzindo o tempo necessário para a execução das obras e permitindo que o serviço seja mantido em operação durante o processo de reabilitação.

Em relação aos benefícios operacionais, a escolha pela reabilitação colabora para a manutenção mais simplificada da UBS. A modernização das instalações pode incluir sistemas automatizados e equipamentos que facilitam a gestão e manutenção do espaço, além de garantir um ambiente hospitalar mais seguro e saudável. O suporte técnico pode ser otimizado junto a fornecedores locais, oferecendo maior agilidade na resolução de problemas e na reposição de peças ou serviços. A escalabilidade da solução também é um fator importante; isto é, futuras expansões ou adaptações poderão ser realizadas sem a necessidade de grandes intervenções estruturais adicionais, economizando tempo e recursos.

Economicamente, a reabilitação apresenta uma proposta de excelente custo-benefício. Ao evitar a construção de uma nova unidade, a Prefeitura Municipal de Jati poderá alocar recursos financeiros de maneira mais eficiente. A economia gerada por não ter que arquivar custos de demolição e a consequente redução das despesas com transporte e descarte de entulho reforçam a viabilidade econômica dessa escolha. Espera-se que a reabilitação traga um retorno significativo em termos de melhoria na qualidade do atendimento à saúde e satisfação dos usuários, além de potencializar a valorização do imóvel público.



Em suma, a escolha pela reabilitação da UBS da Sede de Jati é respaldada por uma análise técnica sólida, que evidencia vantagens na implementação e operação das instalações reformadas. Além disso, os aspectos econômicos apontam para um investimento responsável, que não apenas atende às necessidades atuais da população, mas também projeta um futuro sustentável para os serviços de saúde no município.

1
2

QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO					
Lote 01					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	1937 - PLACAS PADRÃO DE OBRA	M ²	6,00	R\$ 226,88	R\$ 1.361,28
2	47 - ALVENARIA DE BLOCO CERÂMICO FURADO (9x19x39)cm C/ARGAMASSA MISTA DE CAL HIDRATADA, ESP=9 cm	M ²	1,68	R\$ 46,62	R\$ 78,32
3	97631 - DEMOLIÇÃO DE ARGAMASSAS, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	M ²	89,72	R\$ 15,32	R\$ 1.374,51
4	87529 - MASSA ÚNICA, EM ARGAMASSA TRAÇO 1:2:8, PREPARO MECÂNICO, APLICADA MANUALMENTE EM PAREDES INTERNAS DE AMBIENTES COM ÁREA ENTRE 5M ² E 10M ² , E = 17,5MM, COM TALISCAS. AF_03/2024	M ²	126,42	R\$ 48,39	R\$ 6.117,46
5	3023 - EMBOÇO C/ ARGAMASSA DE CIMENTO E AREIA PENEIRADA, TRAÇO 1:3	M ²	126,42	R\$ 61,08	R\$ 7.721,73
6	9675 - Revestimento cerâmico para piso ou parede, 45 x 45 cm, pei-4, Cetim Branco, Portobello ou similar, aplicado com argamassa industrializada ac-i, rejuntado, exclusive regularização de base ou emboço	M ²	140,84	R\$ 110,43	R\$ 15.552,96
7	2200 - RETELHAMENTO C/ TELHA CERÂMICA ATE 20% NOVA	M ²	258,82	R\$ 68,05	R\$ 17.612,70
8	1078 - DESCUPINIZAÇÃO C/ MATERIAL INSETICIDA	M ²	431,36	R\$ 16,80	R\$ 7.246,85
9	88485 - FUNDO SELADOR ACRÍLICO, APLICAÇÃO MANUAL EM PAREDE, UMA DEMÃO. AF_04/2023	M ²	1.794,48	R\$ 5,69	R\$ 10.210,59
10	104639 - PINTURA LÁTEX ACRÍLICA ECONÔMICA, APLICAÇÃO MANUAL EM TETO, DUAS DEMÃOS. AF_04/2023	M ²	275,55	R\$ 15,20	R\$ 4.188,36
11	88489 - PINTURA LÁTEX ACRÍLICA PREMIUM, APLICAÇÃO MANUAL EM PAREDES, DUAS DEMÃOS. AF_04/2023	M ²	1.794,48	R\$ 16,45	R\$ 29.519,20
12	1280 - ESMALTE DUAS DEMÃOS EM ESQUADRIAS DE MADEIRA	M ²	116,70	R\$ 32,05	R\$ 3.740,24
13	91996 - TOMADA MÉDIA DE EMBUTIR (1 MÓDULO), 2P+T 10 A, INCLUINDO SUPORTE E PLACA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_03/2023	UN	10,00	R\$ 45,00	R\$ 450,00
14	1947 - PONTO ELÉTRICO, MATERIAL E EXECUÇÃO	PT	5,00	R\$ 343,03	R\$ 1.715,15
15	11753 - Cabo de cobre PP Cordplast 3 x 6,0 mm ² , 450/750v - Fornecimento e instalação	M	80,00	R\$ 30,99	R\$ 2.479,20
16	12103 - Luminária tubular com lâmpada led de 2 x 9/10 w / bivolt - Rev 01	un	10,00	R\$ 101,88	R\$ 1.018,80
17	9017 - Vaso sanitário c/caixa de descarga acoplada, c/saída horizontal, linha ravena, DECA ou similar, inclusive assento ASTRA TPK ou similar, conj. de fixação DECA SP13 ou similar, anel de vedação e engate plástico	UN	2,00	R\$ 576,03	R\$ 1.152,06
18	881 - Ponto de água fria embutido, c/material aço galvanizado	UN	3,00	R\$ 373,25	R\$



	Ø 20mm (3/4")				1.119,75
19	91307 - FECHADURA DE EMBUTIR PARA PORTAS INTERNAS, COMPLETA, ACABAMENTO PADRÃO POPULAR, COM EXECUÇÃO DE FURO - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_12/2019	UN	3,00	R\$ 107,39	R\$ 322,17
20	1971 - PORTA DE VIDRO TEMPERADO 2 FOLHAS (1.80X2.10)m E=10mm	CJ	1,00	R\$ 5.688,14	R\$ 5.688,14
Valor Total					R\$ 118.669,47



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada.

A contratação para a reabilitação da estrutura existente da UBS da Sede de Jati não será parcelada, pois a solução proposta requer uma intervenção integrada e contínua, que assegure a correta execução dos serviços de reforma. O parcelamento poderia comprometer a continuidade das obras, uma vez que diferentes etapas poderiam ser executadas por contratados distintos, gerando descoordenação e, conseqüentemente, atrasos na entrega da obra. Para garantir a plenitude das intervenções necessárias e evitar problemas de segurança e funcionalidade na unidade de saúde, é imprescindível que a contratação seja realizada de forma única.

Além disso, a natureza da intervenção exige um planejamento técnico e operacional coeso, que permita não apenas a reabilitação, mas também a adequação das instalações às necessidades atuais de atendimento à população. A fragmentação do serviço em partes poderia levar a soluções parciais e incompletas, afetando diretamente a qualidade do atendimento à saúde e desvirtuando o objetivo da contratação. Um único contrato permitiria uma gestão mais eficaz, com acompanhamento contínuo do progresso da obra, garantindo que padrões técnicos e prazos sejam integralmente respeitados.

Por fim, optar por não parcelar a contratação atende ao interesse público, visto que uma UBS estruturada e devidamente reabilitada proporcionará um melhor atendimento à população, além de otimizar recursos públicos. Isso reduzirá riscos operacionais e financeiros associados a interrupções ou falhas na coordenação das diferentes fases da obra, contribuindo para a eficiência da contratação e promovendo investimentos mais efetivos em saúde pública no município.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A escolha da reabilitação da estrutura existente da UBS da Sede de Jati representa uma solução que promove economicidade significativa. Ao optar por essa abordagem, a Prefeitura evita despesas elevadas associadas à construção de uma nova unidade de saúde, reduzindo os custos com materiais e mão de obra. A recuperação das instalações atuais permite um melhor aproveitamento do investimento já realizado, garantindo que os recursos financeiros sejam utilizados de forma mais inteligente e eficiente.

Além disso, a solução escolhida possibilita otimização dos recursos humanos disponíveis. Equipes técnicas já familiarizadas com as instalações poderão ser mobilizadas para realizar a reabilitação,



evitando a necessidade de contratação de novos profissionais ou serviços externos, o que poderia gerar custos adicionais e prolongar o tempo de execução do projeto. A capacitação interna pode ser promovida, gerando um maior engajamento dos colaboradores e valorizando o capital humano da instituição.

Em termos de recursos materiais, a reabilitação permite a reutilização de componentes e estruturas existentes, minimizando o desperdício e contribuindo para a sustentabilidade do projeto. O uso de materiais recicláveis e a escolha de soluções de baixo custo, mas de alta eficiência, garantirão que a intervenção não apenas atenda às necessidades imediatas da UBS, mas também promova um ambiente saudável e seguro para os usuários, sem onerar o orçamento municipal.

Por fim, a solução de reabilitação maximiza o custo-benefício ao proporcionar um espaço adequado para a prestação de serviços de saúde, impactando positivamente na qualidade do atendimento à população de Jati. Com a reabilitação, espera-se aumentar a satisfação dos usuários, o que, em longo prazo, pode resultar em economia de recursos por meio da prevenção de doenças e do atendimento em condições inadequadas. Assim, a escolha pela reabilitação reflete um compromisso com a gestão responsável e eficiente dos recursos públicos.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a reabilitação da estrutura existente da Unidade Básica de Saúde (UBS) da Sede de Jati, é essencial que a Administração adote uma série de providências operacionais e estruturais específicas, visando garantir a eficácia da solução escolhida e o bom uso dos recursos públicos.

Primeiramente, recomenda-se realizar um diagnóstico detalhado das condições atuais da UBS, abrangendo aspectos como a integridade estrutural do edifício, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias. Esse levantamento deve identificar quais áreas demandam intervenções emergenciais e quais podem ser melhoradas sem riscos imediatos à saúde dos usuários. O resultado desse diagnóstico servirá como base para o planejamento das obras a serem realizadas.

Em seguida, é fundamental elaborar um projeto executivo que detalhe as intervenções necessárias, os materiais a serem utilizados, a cronologia das atividades e as especificações técnicas. Este projeto deve ser elaborado por profissionais qualificados, garantindo que todas as normas de segurança e acessibilidade sejam respeitadas.

Ainda na etapa de planejamento, a Administração deve considerar a necessidade de contratações adicionais, como serviços de engenheiros especializados em estruturas ou consultorias técnicas em áreas específicas, como hidráulica e elétrica, para assegurar que as intervenções sejam realizadas com a qualidade exigida.

Outro ponto a ser observado é a previsão de uma gestão de resíduos gerados durante as obras, desenvolvendo um plano de manejo que indique como serão descartados os materiais inservíveis de forma ambientalmente adequada. Essa medida contribui para a sustentabilidade das ações, além de minimizar impactos negativos para a comunidade local.



A capacitação de servidores também deverá ser avaliada. Uma formação específica para a equipe responsável pela fiscalização das obras é imprescindível, visto que essa atividade envolve controle rigoroso sobre prazos, custos e qualidade dos serviços prestados. Tal capacitação deve abranger noções de gestão de obras e conhecimento das peculiaridades da reabilitação de edificações públicas.

Por fim, a Administração deve manter um canal de comunicação transparente com a comunidade local, informando sobre o andamento da obra e promovendo a participação social no acompanhamento do processo, garantindo ainda mais eficiência e eficácia às intervenções realizadas. Essas providências visam não apenas solucionar a precariedade das instalações físicas da UBS, mas também assegurar que os recursos públicos sejam empregados da melhor forma possível, alinhando-se aos princípios de economicidade, eficiência e eficácia.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes visando a reabilitação da estrutura existente da UBS da Sede de Jati indica que, para atender adequadamente ao problema da precariedade das instalações físicas, não se identificam contratações adicionais que sejam imprescindíveis à solução escolhida.

A reabilitação da UBS possui caráter autônomo, que contempla a obra necessária para adequar as condições estruturais do imóvel. Portanto, não há necessidade de contratações de serviços correlatos, como manutenções preventivas ou corretivas preexistentes que possam prejudicar o cronograma e a execução da reabilitação proposta. Neste contexto, as adaptações requeridas são parte integrante do projeto de reabilitação e serão executadas pela contratada responsável pela reforma.

Adicionalmente, serviços de engenharia civil e de arquitetura necessários para a realização de vistorias técnicas antes da execução da reforma também estão inclusos no escopo da reabilitação e não representam uma contratação separada. Assim, entende-se que todo o necessário para viabilizar a melhoria das condições da UBS está contemplado na contratação da reabilitação da estrutura existente.

Portanto, pode-se concluir que, neste cenário específico da UBS da Sede de Jati, a solução de reabilitação é suficiente e independente, eliminando a necessidade de contratações correlatas ou interdependentes antes de sua implementação.



IMPACTOS AMBIENTAIS

O processo de reabilitação da estrutura existente da Unidade Básica de Saúde (UBS) da Sede de Jati pode gerar diversos impactos ambientais que precisam ser adequadamente identificados e



mitigados. Entre os principais impactos relacionados à obra, destacam-se: a geração de resíduos de construção civil, o consumo elevado de recursos hídricos e energéticos, e a possível degradação do entorno devido ao trânsito de veículos e máquinas.

Para mitigar a geração de resíduos, é fundamental implementar um plano de gestão de resíduos que priorize a reutilização de materiais existentes na obra e a reciclagem de elementos como madeira, concreto e metais. Isso pode ser conseguido por meio da triagem dos resíduos gerados e da parceria com empresas especializadas em reciclagem. Além disso, a redução do desperdício de materiais durante a obra pode ser promovida por meio de uma adequada programação e supervisão das atividades.

Quanto ao consumo de água, recomenda-se a instalação de sistemas de captação e uso de águas pluviais para procedimentos que não exijam água potável, como irrigação de áreas verdes. No que se refere ao consumo energético, a adoção de tecnologias de eficiência energética, como iluminação LED e sistemas de aquecimento solar, pode contribuir significativamente para a redução do consumo de energia, além de promover um ambiente mais sustentável.

Adicionalmente, a logística reversa deve ser considerada para o desfazimento de materiais e equipamentos obsoletos ou danificados durante a reforma. Parcerias com empresas de logística reversa podem assegurar que esses materiais sejam encaminhados para reciclagem ou descarte adequado, evitando o acúmulo de resíduos e potencial contaminação do solo e da água. Essa prática não só minimiza impactos ambientais, como também promove a conscientização sobre a importância do reaproveitamento de materiais.

Em suma, a reabilitação da UBS da Sede de Jati apresenta desafios, mas estas medidas mitigadoras podem minimizá-los, assegurando uma obra que respeita o meio ambiente. Com a implementação de ações voltadas à eficiência no uso de recursos e à logística reversa, a iniciativa contribuirá para uma saúde pública mais integrada ao desenvolvimento sustentável da região.



CONCLUSÃO

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

Jati - CE, 27 de Novembro de 2025

Tania Caroline de Sousa Xavier
Secretária de Saúde
107/2021



