



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**PROCESSO DIGITAL** nº 23020/2026

**DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA** nº 32/2026

### **1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público:**

A Estratégia de Saúde da Família (ESF) é um modelo que coloca a saúde no centro das necessidades da pessoa, da família e do território, desempenhando papel crucial na reorganização da Atenção Primária à Saúde (SAPS) no Brasil. A ESF tem impulsionado a expansão, qualificação e consolidação da Atenção Primária, ampliando a resolutividade e gerando impactos positivos na saúde das pessoas e comunidades, com excelente relação custo-benefício no contexto da saúde pública.

A ESF desempenha um papel fundamental na garantia de acesso universal e qualificado aos serviços de saúde, com especial atenção às pessoas em situação de vulnerabilidade social, residentes em áreas remotas, idosos, crianças e indivíduos com doenças crônicas, contribuindo significativamente para a obtenção de melhores resultados em saúde, destacando-se pela eficácia na prevenção de doenças e na promoção de saúde, além de reduções marcantes nas taxas de mortalidade infantil e na mortalidade adulta por condições sensíveis à Atenção Primária.

A ESF Cidade Alta, localizada na Rua Rodolfo Reinaldo Skalee, no Bairro Cidade Alta, é referência na região na qual está inserida e atende o Bairro bem como suas adjacências. Atualmente a unidade conta com recepção, farmácia, consultório odontológico, consultório ginecológico com lavabo não adaptado para PCD, 2 (dois) consultórios indiferenciados, copa, DML e dois lavabos de uso geral não adaptados para PCD.

Por estar exposta às intempéries e ao uso contínuo, a edificação existente sofre com o desgaste natural. A falta de manutenção adequada gera problemas como rachaduras, pisos danificados e desgaste de pinturas, levando a diminuição da qualidade dos espaços de atendimento. Um ambiente bem cuidado e bonito, além da segurança, contribui para a sensação de bem-estar, promovendo qualidade de vida e locais adequados ao atendimento da população e ao trabalho da equipe técnica.





Além da reforma, a necessidade de ampliação é justificada pelas dimensões do bairro no qual a unidade está localizada, do crescimento populacional e da consequente demanda por atendimento.

A intervenção na unidade prevê a adequação dos espaços existentes, reforma dos banheiros para atender aos requisitos de acessibilidade, bem como a criação de novos espaços para melhor atender a população, tais quais esterilização, expurgo, almoxarifado, sala de curativos, sala de observação com banheiro adaptado, sala de agentes de saúde, acolhimento e triagem, novo ambiente para recepção, além de novos lavabos adaptados para PCD, possibilitando a separação da utilização de funcionários e pacientes.

A obra contempla também substituição de toda a cobertura, pintura interna e externa de paredes e manutenção dos muros e cercas. Portanto, além da ampliação da capacidade de atendimento, a obra também promove espaços de maior qualidade, com segurança, conforto e acessibilidade.

A contratação da obra de reforma e ampliação da ESF Cidade Alta é uma medida essencial e inadiável para suprir uma necessidade pública evidente. A reforma e ampliação desse espaço é uma intervenção estratégica que promove melhores condições físicas na unidade, resultando em maior capacidade e qualidade de atendimento aos cidadãos, além de proporcionar melhores condições de trabalho para a equipe. A licitação para a execução deste projeto se justifica plenamente pelo interesse público em oferecer um ambiente adequado, refletindo o cuidado da administração municipal com o bem-estar de seus cidadãos.

## **2. Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração:**

A contratação pretendida não encontra amparo no PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL DE 2026. A Secretaria Municipal de Saúde irá fazer a justificativa para inclusão.





### **3. Requisitos da Contratação:**

Os serviços serão prestados por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no futuro termo de referência.

Para a presente contratação foi elaborado Projeto Básico com todos os elementos necessários e suficientes, com níveis de precisão adequados para definição e dimensionamento da obra, assegurando a viabilidade técnica, possibilitando a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução.

### **4. Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala:**

A estimativa das quantidades foi resultado do programa de necessidades estabelecido, além do levantamento detalhado dos serviços a serem realizados e quantitativos dos mesmos, juntamente com a elaboração dos projetos detalhados e memoriais descritivos elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, resultando no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação.

Entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativos conforme tabela a seguir:

<b>ITEM</b>	<b>ESPECIFICAÇÃO</b>	<b>LOCAL</b>	<b>UNIDADE</b>	<b>QUANTIDADE</b>
01	REFORMA E AMPLIAÇÃO ESF CIDADE ALTA, COM ÁREA DE INTERVENÇÃO DE 317,96 M <sup>2</sup> , NA RUA RODOLFO REINALDO SKALEE, BAIRRO CIDADE ALTA, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA, CONFORME PROJETO BÁSICO.	BAIRRO CIDADE ALTA	SERVIÇO	01





**5. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar:**

A escolha pela reforma e ampliação da ESF como solução para melhoria do atendimento à população e adequação dos espaços de trabalho da equipe técnica foi resultado de um cuidadoso levantamento de mercado e uma análise técnica e econômica das alternativas disponíveis.

Inicialmente, o levantamento de mercado identificou a necessidade de ampliação para melhor atender a equipe técnica e a população. Diversas alternativas foram consideradas para solucionar esse problema, sendo que a reforma e ampliação da unidade existente se mostrou mais viável e estratégica, pois aproveita a localização e a edificação já existente.

A solução adotada foi a que se mostrou mais robusta e alinhada com os objetivos da administração, tanto do ponto de vista técnico quanto econômico.

- **Justificativa Técnica:** A intervenção proposta é a mais eficiente em termos de uso do solo, aproveitando a edificação existente. A contratação inclui projeto arquitetônico, projeto de elétrica e lógica e projeto hidrossanitário garantindo que a obra seja executada com precisão técnica.

- **Justificativa Econômica:** A escolha por utilizar a edificação existente oferece um custo-benefício superior a longo prazo em comparação com a aquisição de uma nova área e implantação de nova edificação.

Levando-se em conta as características do objeto a ser contratado, entende-se que a melhor solução para resolução do problema é a contratação de uma empresa especializada para atender as necessidades identificadas. A empresa contratada será responsável por executar a reforma e ampliação de acordo com os projetos já elaborados, garantindo a qualidade e a segurança dos serviços prestados. Esta escolha se justifica por diversos fatores técnicos e estratégicos:

- **Expertise Técnica Específica:** Uma empresa especializada possui o corpo técnico qualificado — incluindo engenheiros civis, arquitetos e técnicos especializados — para interpretar e executar corretamente todos os projetos, garantindo a conformidade com as normas técnicas da ABNT e a integração harmoniosa de todos os elementos.





- **Acesso a Equipamentos e Mão de Obra Qualificada:** A execução da obra requer o uso de equipamentos específicos e uma mão de obra com experiência comprovada em serviços de estruturas em concreto, acabamentos, instalações elétricas e hidráulicas. A contratação de uma empresa especializada assegura que a obra seja realizada com as ferramentas adequadas e por profissionais que dominam as técnicas de construção, evitando retrabalhos e custos adicionais.
- **Garantia de Qualidade e Segurança:** Uma empresa especializada tem um histórico de projetos executados e é obrigada a fornecer um atestado de capacidade técnica. Além disso, a sua contratação previne a ocorrência de erros de execução que poderiam comprometer a qualidade, a durabilidade e a segurança da estrutura para os usuários.
- **Mitigação de Riscos:** A contratação de uma empresa especializada transfere os riscos de execução e de gestão do projeto para o contratado, o que é fundamental para a Administração Pública. Isso garante o cumprimento do cronograma físico-financeiro, a conformidade com as especificações técnicas do projeto básico e a entrega da obra no prazo estipulado, reduzindo a probabilidade de atrasos e aditivos contratuais.

**6. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação:**

A estimativa de preços da contratação foi compatível com os quantitativos levantados no projeto básico e com os preços do referencial SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, que são os principais referenciais utilizados no orçamento de obras em geral, de acordo com o último boletim de referência publicado, mantida pela Caixa Econômica Federal, que informa os custos e índices da Construção Civil no Brasil.

Nos casos em que não foi possível a utilização do referencial de preços SINAPI, foram utilizados referenciais auxiliares, como é o caso da tabela de referência publicada pelo Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe (ORSE), cujos itens foram acrescidos do percentual de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) de referência.





Ainda, para itens em que se verificou a inexistência de valores nas planilhas referenciais oficiais e a impossibilidade de encontrar contratações similares recentes ou com especificações idênticas em outros órgãos da Administração Pública pela especificidade de sua destinação, realizou-se levantamento de preço através de pesquisa publicada em mídia especializada, sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, sendo identificada a data e hora de acesso.

Os custos de execução, apresentados em planilha orçamentária, foram elaborados por equipe técnica devidamente capacitada, que resultou no orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação, que compõe a documentação do Projeto Básico e Termo de Referência conforme descrito abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	LOCAL	VALOR
01	REFORMA E AMPLIAÇÃO ESF CIDADE ALTA, COM ÁREA DE INTERVENÇÃO DE 317,96 M <sup>2</sup> , NA RUA RODOLFO REINALDO SKALEE, BAIRRO CIDADE ALTA, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL E MÃO DE OBRA, CONFORME PROJETO BÁSICO.	BAIRRO CIDADE ALTA	R\$ 1.318.740,77

Vale ressaltar que o custo poderá ser reduzido tendo em vista a concorrência.

#### **7. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso:**

Diante das alternativas possíveis, para a satisfação e economicidade do interesse público, e conforme o que prevê o Art. 6º, inciso XXXVIII da Lei nº 14.133/2021: “concorrência: modalidade de licitação para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia”.

Ou seja, entende-se que a concorrência seja a melhor solução para o atendimento das necessidades descritas.

Ainda, destaca-se que o referido objeto pode ser considerado como obra comum, visto que a implantação abrange componentes amplamente conhecidos, possuindo especificações técnicas e padrões estabelecidos permitindo uma definição





clara e objetiva do projeto. Ou seja, os requisitos técnicos para a referida obra são bem definidos e padronizados, englobando práticas de engenharia e arquitetura comuns. A similaridade com outras obras de infraestrutura torna o projeto mais previsível e menos sujeito a inovações técnicas disruptivas.

Por fim, o mercado de construção possui ampla experiência em projetos similares, com variedade de fornecedores. Sendo assim, a natureza modular e padronizada dessas atividades permite que o projeto seja tratado como uma obra comum.

## **8. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:**

O parcelamento da solução não é recomendável, do ponto de vista técnico, considerando que unindo a contratação, o gerenciamento da obra permanecerá sobre a gestão de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade da obra e a garantia dos resultados numa única empresa.

Entende-se também que não há viabilidade econômica, uma vez que a tendência é que o custo seja reduzido para obras maiores em função da diluição dos custos administrativos e lucro. A divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas de mesmo ramo de atividade, além de indicar o fracionamento do objeto.

Então, pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração ou por representar possível prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.

## **9. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis:**

A contratação da reforma e ampliação da ESF Cidade Alta tem como objetivo alcançar resultados sob os aspectos da economicidade, eficiência administrativa e melhor utilização dos recursos disponíveis.





Sob o aspecto da economicidade, a utilização do espaço atual através da realização de reforma e ampliação permite realizar investimento em bem próprio já pertencente ao Município, direcionando os recursos financeiros para a melhoria direta do serviço prestado ao cidadão, com impacto significativamente inferior ao custo de construção de nova edificação ou adequação de outra edificação existente, promovendo racionalidade no uso do orçamento público.

No que se refere ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, a nova estrutura permitirá organização mais eficiente dos fluxos de atendimento, separação adequada de ambientes, redução de retrabalho e melhoria na gestão dos atendimentos e documentações. Com ambiente mais funcional, os servidores poderão desempenhar suas atividades com maior produtividade, reduzindo sobrecarga operacional e otimizando o tempo dedicado ao atendimento aos usuários.

Quanto aos recursos materiais, a ampliação do espaço possibilitará melhor organização de equipamentos, insumos e mobiliário, diminuindo riscos de extravio, danos ou desorganização. A estrutura mais adequada também favorece a conservação de bens públicos e a logística de atendimento aos pacientes, tornando o processo mais ágil e seguro.

Sob o ponto de vista financeiro, a reforma promoverá a otimização dos recursos da saúde, proporcionando melhoria da relação custo-benefício do serviço prestado à população.

Como resultado pretendido, espera-se melhor organização administrativa, aumento da eficiência no atendimento aos usuários, melhoria nas condições de trabalho dos servidores e maior sustentabilidade financeira do serviço no médio e longo prazo.

Dessa forma, a solução proposta demonstra-se alinhada aos princípios da eficiência, economicidade e boa gestão dos recursos públicos, promovendo melhoria na qualidade do serviço sem ampliação desnecessária de despesas permanentes.

**10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual:**

Não serão necessárias providências previamente à celebração do contrato.





#### **11. Contratações correlatas e/ou interdependentes:**

Inicialmente, não existem em andamento contratações correlatas ou interdependentes, para o local do objeto, que venham a interferir ou merecer maiores cuidados no planejamento da futura contratação.

#### **12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável:**

Todos os materiais advindos de demolição são de responsabilidade da empresa contratada, sendo que os mesmos devem ser retirados, descartados e/ou reaproveitados pela empresa contratada. O descarte deve ser ecológico e com baixo impacto ambiental.

A empresa deverá preservar a fauna e flora na execução dos serviços.

#### **13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina:**

Com a realização da reforma e ampliação da ESF Cidade Alta, será oferecida ampliação da capacidade e qualidade do atendimento à população, com espaços adequados à demanda da unidade, sendo garantida a acessibilidade, melhores condições de trabalho, segurança, qualidade de vida e bem-estar, tanto para os usuários quanto para a equipe. Além disso, a reforma promoverá a valorização do patrimônio público.

Assim, este estudo técnico, mostra-se viável a obtenção do objeto, sendo ele a contratação de empresa para reforma e ampliação da ESF Cidade Alta, segundo as condições e especificações previstas neste ETP.

#### **14. Documentos anexos ao ETP:**

- ✓ Anexo 1 – Formalização de Demanda;





- ✓ Anexo 2 – Termo de Referência;
- ✓ Anexo 3 – Projeto Básico (projeto arquitetônico, projeto elétrico, projeto hidrossanitário, memorial descritivo, planilha orçamentária, BDI, cronograma físico-financeiro e ART).

---

**FELIPE BOGONI**

*Engenheiro Civil*

*Matrícula n° 21806*

---

**MARIBEL EMÍLIA GAIO**

*Secretária Municipal de Saúde*

*Matrícula n° 21474*

