

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Informações Básicas

Trata-se de realização dos Estudos Técnicos Preliminares para análise da viabilidade da **EXECUÇÃO DE REFORMA EM 03 SALAS DE FARMÁCIA BÁSICA, SITUADAS EM PRÉDIO (ANTIGA SEDE ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA DE SAÚDE), LOCALIZADO A AV. AURORA DE CARVALHO ROSA, 2240 – SALGUEIRO-PE**, conforme condições constantes neste instrumento.

2. Descrição da necessidade

A presente contratação visa à execução de serviços de reforma nas salas da farmácia básica, localizado em prédio próprio, situado na Avenida Aurora de Carvalho Rosa, 2240. A necessidade desta intervenção é de fundamental interesse público, pois visa de garantir a segurança, a funcionalidade, armazenagem adequada dos medicamentos e melhor acolhimento à população.

O problema a ser resolvido é a deterioração de componentes da infraestrutura do prédio, identificada em levantamento técnico. A reforma abrangerá serviços como a substituição e aplicação de **forros em placas de gesso**, que se encontram desgastados e comprometem as condições de estrutura. Além disso, a intervenção inclui necessidade de serviços de **alvenaria, emassamento, pintura de paredes internas e revisão de instalações elétricas**, indicando a necessidade de readequação dos espaços para melhor atender ao fluxo da população assistida e às normas técnicas.

A execução destes serviços é, portanto, uma medida indispensável para assegurar a continuidade de funcionamento da farmácia e o atendimento as Boas práticas de Distribuição e Armazenagem de medicamentos previstas nas RESOLUÇÕES N° 430/2020 e 360/2020 – ANVISA. Os serviços são portanto, componentes cruciais para a segurança dos usuários e para a adequada estocagem dos medicamentos em local fresco, seco, seguro e específicos para este fim. Trata-se, portanto, de uma ação essencial para manter a operacionalidade e a qualidade de um importante equipamento de assistência a saúde da população.

3. Levantamento de Mercado

3.1. Ao realizar o levantamento de mercado para a **EXECUÇÃO DE REFORMA NAS SALAS DE FARMÁCIA BÁSICA** é crucial analisar as alternativas mais adequadas à realidade local, considerando as vantagens e desvantagens de cada opção.

Alternativa 1: Contratação de Empresa Especializada (forma indireta)

(Contratação de uma empresa de construção civil, via licitação pública, para executar todos os serviços da reforma).

- **Pontos positivos:**
 - **Expertise Técnica e Segurança:** Garante que a reforma será executada por uma empresa com conhecimento técnico em obras, assegurando a conformidade com as normas técnicas e sanitárias.
 - **Responsabilidade Centralizada:** Centraliza toda a responsabilidade pela execução, qualidade dos materiais, gestão de mão de obra e cumprimento de prazos em um único contrato, o que simplifica a fiscalização por parte da Prefeitura.

- **Pontos negativos:**

- **Custo Geralmente Mais Elevado:** O valor do contrato inclui os custos indiretos, a administração, os impostos e a margem de lucro da empresa, o que pode tornar o custo total dos serviços superiores ao da execução direta.
- **Processo Licitatório Demorado:** O tempo necessário para realizar todo o processo licitatório, desde o planejamento até a assinatura do contrato e a emissão da ordem de serviço, é consideravelmente longo.
- **Menor Flexibilidade para Alterações:** Uma vez que o contrato é assinado com base em um projeto e planilha definidos, quaisquer alterações necessárias durante a obra são mais burocráticas e exigem a formalização de termos aditivos.

Alternativa 2: Execução por Administração Direta com Contratação de Mão de Obra

(A Prefeitura assume a gestão da obra, comprando os materiais e contratando diretamente a mão de obra necessária, como pedreiros, eletricitistas, etc.).

- **Pontos positivos:**

- **Potencial de Economia Financeira:** Pode reduzir o custo total da reforma ao eliminar a taxa de administração e o lucro que seriam pagos a uma empresa construtora.
- **Controle Total e Flexibilidade:** A Administração Municipal tem controle direto sobre o ritmo da obra, a qualidade dos materiais comprados e a alocação da mão de obra, permitindo ajustes imediatos conforme a necessidade.
- **Fomento à Economia Local:** Permite a contratação direta de múltiplos profissionais e pequenos fornecedores do próprio município, distribuindo a renda e incentivando a economia local.

- **Pontos negativos:**

- **Alta Carga Administrativa e de Gestão:** Transfere para a Prefeitura toda a complexa responsabilidade de gerenciar a prestação dos serviços, incluindo a realização de múltiplos processos de compra de materiais, a gestão de pessoal e a coordenação das diferentes frentes de serviço.
- **Responsabilidade Integral por Falhas:** A responsabilidade por eventuais erros de execução, acidentes de trabalho, atrasos e pela garantia da obra recai integralmente sobre a administração pública, sem a possibilidade de acionar um contrato de terceiros.

3.2. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Introdução

Após a análise das alternativas viáveis, a **Contratação de Empresa (Alternativa 1)**, foi selecionada como a solução mais segura, eficiente e adequada para a execução da reforma. Esta decisão visa garantir a qualidade técnica e a segurança indispensáveis para serviços de reforma em ambiente de saúde.

Comparativo com Outras Alternativas

A **Execução por Administração Direta (Alternativa 2)** foi descartada por apresentar riscos elevados e incompatíveis com a natureza do objeto. A Prefeitura não dispõe de um quadro técnico o que poderia resultar em falhas graves de execução e no descumprimento de normas sanitárias. Além disso, a gestão de múltiplos contratos de mão de obra e a compra fragmentada de materiais gerariam uma carga administrativa insustentável e ineficiente. A contratação de uma empresa única centraliza a responsabilidade e transfere o ônus da gestão operacional para um ente com expertise comprovada.

Análise de Experiências Similares A contratação de empresas de engenharia para a reforma de unidades de saúde e prédios públicos é a prática padrão e consolidada na administração pública, o que demonstra sua eficácia e segurança.

Conclusão Diante do exposto, a contratação de uma empresa demonstra solução que atende plenamente ao

interesse público, pois assegura a qualidade técnica, a segurança sanitária, a responsabilidade centralizada

Regime de execução:

A opção de "**Empreitada por Preço Unitário**" emerge como a mais acertada para este caso específico. Tal escolha se justifica pelo fato de que, nesse regime, a prefeitura efetuará pagamentos exclusivamente pelos serviços que forem efetivamente executados, otimizando o uso dos recursos públicos e assegurando uma gestão financeira eficiente do projeto.

4. Descrição da solução como um todo

4.1. Descrição da Solução:

A solução adotada consiste na **contratação de uma empresa especializada em construção civil**, que será responsável pela **execução completa dos os serviços de reforma** nas salas da farmácia básica.

- **Técnica:** A solução garante a aplicação de conhecimento técnico especializado em engenharia civil r. A empresa contratada será responsável por fornecer todos os materiais, equipamentos e mão de obra qualificada, além de emitir a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), assegurando que a obra atenda a todas as normas de segurança.
- **Econômica:** A Administração busca obter a proposta de menor preço para a execução integral da obra. Esta abordagem centraliza todos os custos em um único contrato com valor global definido, o que otimiza o controle financeiro e a previsibilidade orçamentária.
- **Manutenção e Assistência Técnica (Garantia):** A responsabilidade pela qualidade dos materiais e dos serviços, bem como pela garantia da obra contra vícios e defeitos construtivos, recairá integralmente sobre a contratada, conforme os prazos estabelecidos no contrato.
- **Conclusão:** A contratação de uma empresa é a solução mais segura e eficiente, pois centraliza a responsabilidade, assegura a qualificação técnica necessária e permite que a gestão pública foque na fiscalização da qualidade e no cumprimento dos prazos, resultando em uma reforma que garante a segurança e a funcionalidade de um equipamento de saúde essencial.

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

5.1. Os requisitos da contratação abrangem o seguinte:

Sustentabilidade:

A CONTRATADA deverá adotar práticas de sustentabilidade, incluindo a gestão adequada dos resíduos da construção civil (entulho), a racionalização do consumo de água e energia no canteiro de obras e a priorização de materiais de menor impacto ambiental, quando tecnicamente viável.

Subcontratação:

Não será admitida a subcontratação.

Garantia da Contratação (Garantia Contratual):

Não será exigida a garantia contratual dado que a baixa complexidade e valor da contratação não importa consideráveis riscos de prejuízos à Administração em razão do inadimplemento do contratado.

5.2. Qualificação Técnica ou autorizações especiais:

Para comprovação de sua qualificação técnica, a licitante deverá apresentar, no mínimo:

5.2.1 Qualificação Técnica:

- 5.2.1.1. Registro ou inscrição no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, conforme o caso, da empresa licitante e de seu(s) responsável(is) técnico(s), da região da sede ou domicílio da licitante, em plena validade.

- 5.2.1.1.1. Sociedades empresárias estrangeiras atenderão à exigência relativa ao registro ou inscrição na entidade profissional competente no Brasil, quando for o caso, por meio da apresentação, no momento da assinatura do contrato, da solicitação de registro perante a respectiva entidade profissional.
 - 5.2.1.1.2. No caso de a empresa licitante ou o responsável técnico não serem

registrados ou inscritos no CREA ou no CAU do Estado de Pernambuco, deverão ser providenciados os respectivos vistos deste órgão regional quando da assinatura do contrato.

5.3. Atestado (s) de Capacidade Técnica, fornecido (s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado, que comprove que a licitante executou ou está executando, de maneira satisfatória e a contento os serviços objeto do presente estudo.

5.4. Documentos Complementares:

- a) Declaração de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, de acordo com o modelo estabelecido no Anexo deste Edital.
- b) Declaração de cumprimento das exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas, de acordo com o modelo estabelecido no Anexo deste Edital.
- c) Declaração de que não possui em seu quadro societário ou de pessoal agente público do órgão ou entidade licitante ou contratante, nos termos do art. 9º, §1º da Lei 14.133/2021, de acordo com o modelo estabelecido no Anexo deste Edital.
- d) Declaração de que não incorre em qualquer uma das vedações impostas no art. 14 da Lei 14.133/2021 aplicáveis ao objeto da presente licitação, de acordo com o modelo estabelecido no Anexo deste Edital.
- e) Declaração de que atende às disposições da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), conforme determinação da Lei Federal.

a. Critério de Julgamento:

O critério de julgamento para a presente licitação será o de **Menor Preço Global**.

b. Modalidade de Licitação

Considerando a natureza do objeto, a baixa complexidade de execução e o valor estimativo dos serviços. A contratação será por Dispensa de Licitação, conforme previsão da Lei 14.133/21.

c. Prazo de Execução:

O prazo para a execução completa da obra será de **60 (sessenta) dias corrido**, contados a partir da data de expedição da Ordem de Serviço pela Contratante. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta dias) dias corridos**, podendo ser prorrogado nas hipóteses legalmente admitidas (Art. 105 e seguintes da Lei nº 14.133/2021), especialmente se houver necessidade de extensão do prazo de execução por motivos justificados e aceitos pela Administração, devidamente formalizados por termo aditivo.

d. Exigências Técnicas do objeto da Execução Contratual:

A execução contratual deverá obedecer rigorosamente a todas as especificações, projetos e normas técnicas aplicáveis. A Contratada deverá:

- Utilizar materiais de primeira qualidade, que atendam às especificações técnicas detalhadas nos memoriais descritivos, projetos e normas técnicas brasileiras (ABNT), e, na ausência destas, normas internacionais consagradas.
- Empregar mão de obra qualificada e em quantidade suficiente para garantir o bom andamento e a qualidade dos serviços, cumprindo todas as obrigações trabalhistas e previdenciárias.
- Observar todas as normas de segurança do trabalho (NRs) e fornecer os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) e Coletiva (EPCs) necessários.
- Manter no local da obra um diário de obras (Livro de Ordem) atualizado, disponível para consulta da fiscalização.
- Permitir o livre acesso da fiscalização da CONTRATANTE e de órgãos de controle a todas as frentes de serviço e dependências da obra.
- Responsabilizar-se pela guarda e manutenção do canteiro de obras, incluindo a segurança patrimonial e a limpeza contínua do local.
- Corrigir prontamente quaisquer defeitos ou vícios construtivos identificados pela fiscalização durante

a execução ou no período de garantia da obra.

- Implementar e manter o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil aprovado.

6. Estimativa das Quantidades a serem contratadas

a) Estas estimativas foram definidas com base no projeto executivo, meticulosamente elaborado pelo engenheiro responsável. A definição dessas quantidades levou em conta os elementos técnicos relevantes que complementam a análise. Adicionalmente, essas estimativas foram alinhadas com a programação financeira atual, assim como com o exercício fiscal vigente, garantindo assim que a contratação esteja em consonância com os recursos financeiros disponíveis e as diretrizes fiscais estabelecidas. Os quantitativos estão disponíveis na planilha orçamentária.

(planilhas em anexo)

7. Estimativa do Valor da Contratação

a) A Estimativa do Valor da Contratação foi meticulosamente elaborada e pode ser consultada com detalhe na planilha orçamentária anexa. Para a sua elaboração, baseamo-nos nas tabelas de preços oficiais reconhecidas e amplamente utilizadas no setor, incluindo SINAPI. Essa pesquisa e a elaboração dos projetos relacionados foram conduzidas pela dedicada equipe de engenharia do município, assegurando assim que toda a fundamentação orçamentária esteja alinhada com as exigências técnicas e as normativas vigentes, promovendo uma estimativa de custo confiável e justa para a contratação em questão.

(planilhas em anexo)

8. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O não parcelamento da solução é justificado pela natureza do objeto. O parcelamento em múltiplos contratos geraria um enorme risco de descoordenação entre as diferentes empresas, com potencial para atrasos, conflitos de responsabilidade e comprometimento da qualidade final da obra. Portanto, a contratação de uma única empresa para executar a totalidade dos serviços é essencial para garantir a unidade técnica e a gestão eficiente da reforma.

9. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A presente contratação de reforma possui interdependência com as seguintes ações e futuras aquisições:

1. **Serviços de Fiscalização de Obras:** A contratação depende de uma equipe de fiscalização técnica (engenheiro/arquiteto), seja do quadro próprio ou contratada, para acompanhar e atestar a qualidade dos serviços.
2. **Serviços de Limpeza Pós-Obra:** É provável que seja necessária a contratação de um serviço de limpeza técnica especializada para deixar o ambiente em perfeitas condições de higiene antes de sua reabertura ao público.

10. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A não elaboração de um Plano de Contratações Anual específico para este objeto encontra respaldo no Art. 12, Inciso VII, da Lei nº 14.133/21.

11. Resultados Pretendidos

- Restabelecer um ambiente físico seguro, funcional e salubre para usuários e servidores, em total conformidade com as normas da ANVISA.
- Melhorar a armazenagem do medicamentos.
- Proteger o patrimônio público evitando custos de manutenção corretiva mais elevados no futuro.

12. Providências a serem adotadas

Após a aprovação deste ETP, as providências subseqüentes incluem:

- Elaboração do Termo de Referência, dos projetos de engenharia (básico e/ou executivo) e da planilha orçamentária detalhada.
- O prédio, com as áreas a serem reformadas devidamente isoladas e liberadas.
- As licenças e alvarás necessários para a reforma, se for o caso e desde de que sejam de competência do poder público.

- Profissional(is) habilitado(s) (engenheiro/arquiteto) designado(s) como Fiscal(is) do contrato

13. Possíveis Impactos Ambientais

Os principais impactos ambientais da reforma são a **geração de resíduos da construção civil (entulho)** e a **emissão de poeira e ruídos**. As medidas mitigadoras a serem exigidas da contratada incluem a implementação de um plano de gerenciamento de resíduos, com destinação ambientalmente adequada, e a adoção de práticas para controle de poeira (umidificação) e ruídos (limitação de horários para atividades mais ruidosas).

14. Declaração da viabilidade ou não da contratação

Após o exposto, conclui-se que a contratação para a execução da reforma de salas da Farmácia Básica é **tecnicamente e juridicamente viável**, sendo de caráter urgente e indispensável para garantir a segurança e a qualidade do atendimento de saúde à população do Município de Salgueiro/PE.

SALGUEIRO/PE, 15 DE SETEMBRO DE 2025.

Cláudia Maria Ângelo Pereira de Carvalho
Secretária de Saúde







ANEXO A – MAPA DE RISCOS

Risco Identificado	Fase	Causas Prováveis	Consequências Potenciais	Probabilidade	Impacto	Nível de Risco	Ação Preventiva (Mitigação)	Ação de Contingência (Resposta)	Responsável
1. Descumprimento de Normas Sanitárias (ANVISA)	Execução do Contrato	- Falta de expertise da empresa em obras de saúde.- Projeto inadequado.- Fiscalização deficiente.	- Interdição da unidade pela vigilância sanitária.- Risco à saúde de pacientes e servidores.- Necessidade de refazer serviços, gerando custos e atrasos.	Média	Muito Alto	Crítico	- Detalhar todas as normas sanitárias no projeto e no Termo de Referência.	- Paralisar imediatamente o serviço não conforme.- Notificar a empresa para refazer o serviço.- Acionar a vigilância sanitária municipal para orientação.	Fiscal do Contrato / Engenheiro
2. Atraso na Conclusão da Obra	Execução do Contrato	- Planejamento deficiente da contratada.- Falta de materiais ou mão de obra.- Descoberta de problemas estruturais não previstos.	- Prejuízo ao atendimento da população.- Aumento dos custos indiretos.- Desgaste institucional perante a comunidade.	Alta	Alto	Alto	- Exigir um cronograma físico-financeiro detalhado e realista.- Estabelecer marcos de entrega e multas contratuais por atraso.	- Notificar a empresa para apresentar um plano de ação para recuperar o cronograma.- Aplicar as sanções previstas.- Se o atraso for crítico, avaliar a rescisão contratual.	Fiscal do Contrato / Secretário de Obras
3. Baixa Qualidade dos Materiais e da Execução	Execução do Contrato	- Tentativa da empresa de reduzir custos.- Mão de obra desqualificada.- Fiscalização pouco rigorosa.	- Baixa durabilidade da reforma.- Necessidade de manutenções corretivas precoces.- Problemas estéticos e funcionais que afetam o uso.	Média	Alto	Alto	- Especificar detalhadamente a qualidade e, se necessário, marcas de referência para os materiais.- Exigir amostras para aprovação antes do uso.-	- Rejeitar os materiais e serviços não conformes.- Exigir o refazimento por conta da contratada.- Reter pagamentos até à correção dos problemas.	Fiscal do Contrato

							Realizar fiscalização diária e rigorosa.		
4. Orçamento da Obra Insuficiente (Aditivos)	Execução do Contrato	- Projeto básico deficiente.- Planilha orçamental com quantitativos subestimados.- Necessidade de serviços extras não previstos.	- Risco de paralisação da obra por falta de recursos.- Aumento do valor final do contrato.- Atraso na conclusão devido à burocracia para aprovar aditivos.	Média	Alto	Alto	- Elaborar um projeto executivo completo antes da licitação.- Realizar um levantamento detalhado de todos os serviços quantitativos necessários.	- Analisar rigorosamente a pertinência de cada solicitação de aditivo.- Buscar remanejamento orçamental para cobrir os custos extras, se justificados.- Elaborar termo aditivo necessários para conclusão da reforma.	Gestor do Contrato / Secretaria de Finanças
5. Acidentes de Trabalho no Canteiro de Obras	Execução do Contrato	- Descumprimento das Normas Regulamentadoras (NRs).- Falta de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs).- Sinalização inadequada do canteiro.	- Danos à integridade física de trabalhadores ou terceiros.- Responsabilização subsidiária da Prefeitura.- Paralisação da obra e imagem negativa.	Baixa	Muito Alto	Médio	- Exigir no edital a apresentação de um Plano de Segurança do Trabalho.- Fiscalizar o uso de EPIs e as condições de segurança do canteiro.	- Paralisar imediatamente a atividade de risco.- Comunicar o ocorrido aos órgãos competentes (Ministério do Trabalho).- Exigir da empresa um relatório de investigação e ações corretivas.	Fiscal do Contrato / Técnico de Segurança