

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Construção da UBS LESTE

Informações da unidade requisitante	
UG Requisitante: Secretaria de Saúde	Setor Requisitante: Subsecretaria de Atenção à Saúde/ Departamento de Ação Integral à Saúde
Responsável pela demanda: Luís Gustavo Alvim Alves	
Cargo: Gerente - SS - SSPGES - DAGEST	

DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL
<p>Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público:</p> <p>A Atenção Básica é conhecida como a "porta de entrada" dos usuários no Sistema Único de Saúde. Ou seja, é o primeiro contato dos cidadãos com o Sistema Municipal de Saúde e deve ofertar o atendimento inicial. Seu objetivo é promover a saúde e orientar sobre a prevenção de doenças, solucionar os possíveis casos de agravos e direcionar os mais graves para os demais pontos e níveis de complexidade das Redes de Atenção à Saúde. A Atenção Básica é, portanto, o nível de atenção que organiza o fluxo dos serviços nas Redes de Atenção à Saúde, dos mais simples aos mais complexos. É, também, o nível de atenção mais capilarizado e próximo dos cidadãos.</p> <p>A Prefeitura de Juiz de Fora, por meio da Secretaria de Saúde, deve garantir a integralidade na atenção à saúde, ampliando o conceito de cuidado à saúde no processo de reordenamento das ações de promoção, prevenção, tratamento e reabilitação com garantia de acesso a todos os níveis de complexidade do sistema.</p> <p>Nessa perspectiva, a Construção da UBS Leste visa garantir o direito à saúde e o acesso à Atenção Básica para a população local e adjacências. Assim, oportunizar o acesso às ações e serviços de saúde da Atenção Básica para até 20.000 pessoas, com estrutura moderna e que considera ambiência, conforto e as normativas técnicas vigentes e pertinentes a este tipo de Estabelecimento de Saúde</p> <p>(Extraído do DFD – Despacho Inaugural do Proc. Administrativo 12.324/2025)</p>
<p>Estimativas das quantidades a serem potencialmente contratadas e requisitos da contratação:</p> <p>Metragem da área à ser construída: 665,76 m², corresponde à execução contratual da obra (Extraído do DFD – Despacho Inaugural do Proc. Administrativo 11.877/2025)</p> <p>Constam nos Projetos algumas frentes de intervenções que compõem a obra propriamente dita, portanto, cumpre mencionar que o projeto foi elaborado de forma exclusiva para a área, com a finalidade de solucionar as demandas verificadas no local. Nesse sentido, a estimativa adotada para a obra em comento consta descrita de forma completa nos Projetos anexos a este Termo de Referência.</p>

ANÁLISE DE SOLUÇÕES

Levantamento de Mercado:

Para a solução da presente demanda, qual seja, a necessidade de implantação de uma Unidade Básica de Saúde (UBS), foram identificadas três alternativas viáveis:

- (i) adaptação de imóvel existente no próprio bairro para funcionamento da unidade;
- (ii) locação de imóvel particular para instalação provisória ou permanente da UBS; e
- (iii) construção de nova edificação em terreno público disponível, mediante contratação de empresa especializada.

Após estudo realizado pelo corpo técnico da Administração, analisaram-se as vantagens e desvantagens de cada possibilidade.

1. Adaptação de imóvel existente no bairro:

A primeira alternativa consistiria na utilização e reforma de algum imóvel já existente na região, desde que compatível com os parâmetros exigidos para uma UBS. Contudo, verificou-se inviabilidade técnica, uma vez que não há, na localidade, imóveis que atendam às dimensões, acessibilidade, requisitos sanitários, setorizações internas, fluxos funcionais e infraestrutura mínima exigidos pelas normas do Ministério da Saúde.

Além disso, a adaptação de imóveis inadequados tende a gerar custo elevado, necessidade de intervenções estruturais amplas e restrições futuras de ampliação ou adequação, comprometendo a qualidade e continuidade do serviço público.

2. Locação de imóvel particular para instalação da UBS:

A segunda alternativa avaliou a possibilidade de locação de imóvel particular. Embora possa representar solução mais rápida em termos de disponibilidade imediata, esta opção não é conveniente à Administração, pois:

- o custo de locação representa despesa continuada, sem gerar patrimônio para o Município;
- os imóveis disponíveis na região não atendem aos requisitos técnicos e funcionais de uma UBS, demandando reformas amplas custeadas pelo Município;
- a solução não oferece segurança jurídica e operacional, especialmente quanto à renovação contratual e estabilidade do serviço de saúde;
- reformas em imóvel locado caracterizam investimento público em patrimônio privado, o que reduz a vantajosidade da opção.

Assim, a locação não atende adequadamente aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

3. Construção de nova UBS mediante contratação de empresa especializada:

A terceira alternativa, consistente na construção de uma nova Unidade Básica de Saúde em terreno público disponível no bairro Centro, revelou-se a solução mais vantajosa e adequada.

A área destinada à obra é suficiente para implantação do equipamento de saúde conforme as diretrizes de infraestrutura do SUS, permitindo a adequada organização dos fluxos de circulação, acessibilidade, recepção, consultórios, salas de procedimentos, farmácia, áreas administrativas, depósitos e demais ambientes essenciais.

Adicionalmente, a construção permite:

- edificação planejada desde a origem para atender às necessidades específicas da população local;
- criação de equipamento público permanente, eliminando gastos continuados com aluguel;
- possibilidade de futuras expansões e adaptações;
- maior vida útil e menor custo de manutenção corretiva;
- atendimento integral aos requisitos técnicos e sanitários previstos em normativos federais e municipais.

Assim, a contratação de empresa de engenharia para execução da obra mostra-se a alternativa mais eficiente, econômica e alinhada ao interesse público, viabilizando a ampliação da cobertura da Atenção Primária no território.

ALTERNATIVAS	VANTAGENS	DESVANTAGENS
1ª - Adaptação de imóvel existente	Possível menor prazo inicial	Inexistência de imóveis adequados; alto custo de reforma; limitações estruturais; risco futuro de inadequação
2ª - Locação de imóvel particular	Disponibilidade imediata, em tese	Custo continuado; investimento em patrimônio privado; imóveis inadequados; insegurança jurídica; necessidade de reforma
3ª - Construção de nova UBS em terreno público	Solução definitiva; criação de equipamento público; atendimento pleno às normas sanitárias; possibilidade de expansão; maior eficiência	Maior investimento inicial, porém compensado pela durabilidade e pela eliminação de custos continuados

Como se depreende da análise apresentada, a terceira alternativa se destaca por apresentar melhor relação entre custo, tempo e efetividade, com impacto negativo pontual e contornável, razão pela qual é indicada como a mais adequada à solução da demanda apresentada pela Unidade Requisitante.

Ressalte-se, ainda, que a escolha da solução atualmente proposta decorreu de análise técnica minuciosa, fundamentada nos problemas concretos identificados no local e respaldada por estudos elaborados pela equipe técnica.

Dessa forma, justifica-se plenamente a exclusão de outras alternativas no levantamento de mercado, por serem inviáveis técnica, jurídica, econômica e socialmente para o caso em tela.

Estimativa do valor da contratação:

O valor da solução apresentada, após levantamento detalhado realizado pela equipe de Elaboração de Projetos e Orçamentos, integrantes da Secretaria de Obras, é de **R\$4.877.155,44 (quatro milhões, oitocentos e setenta e sete mil e cento e cinquenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos)**, conforme Orçamento Referencial.

Já quanto aos custos da obra, o mesmo foi realizado seguindo as orientações da Lei 14.133/2021 e do Decreto no 7.983, de 8 de abril de 2013 que estabelece:

“Art. 3º O custo global de referência de obras e serviços de engenharia, exceto os serviços e obras de infraestrutura de transporte, será obtido a partir das composições dos custos unitários previstas no projeto que integra o edital de licitação, menores ou iguais à mediana de seus correspondentes nos custos unitários de referência do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - Sinapi, excetuados os itens caracterizados como montagem industrial ou que não possam ser considerados como de construção civil.

Art. 4º O custo global de referência dos serviços e obras de infraestrutura de transportes será obtido a partir das composições dos custos unitários previstas no projeto que integra o edital de licitação, menores ou iguais aos seus correspondentes nos custos unitários de referência do Sistema de Custos Referenciais de Obras - Sicro, cuja manutenção e divulgação caberá ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT, excetuados os itens caracterizados como montagem industrial ou que não possam ser considerados como de infraestrutura de transportes.

Art. 5º O disposto nos arts. 3º e 4º não impede que os órgãos e entidades da administração pública federal desenvolvam novos sistemas de referência de custos, desde que demonstrem sua necessidade por meio de justificativa técnica e os submetam à aprovação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão.

Parágrafo único. Os novos sistemas de referência de custos somente serão aplicáveis no caso de incompatibilidade de adoção dos sistemas referidos nos arts. 3º e 4º, incorporando-se às suas composições de custo unitário os custos de insumos constantes do Sinapi e Sicro

Art. 6º Em caso de inviabilidade da definição dos custos conforme o disposto nos arts. 3º, 4º e 5º, a estimativa de custo global poderá ser apurada por meio da utilização de dados contidos em tabela de referência formalmente aprovada por órgãos ou entidades da administração pública federal em publicações técnicas especializadas, em sistema específico instituído para o setor ou em pesquisa de mercado.”

Dessa forma, o Orçamento Referencial, com a última atualização do valor estimado para a contratação que teve como referência o MÊS-BASE de SINAPI (07/2025) - CPOS/CDHU, (06/2025) - SBC (08/2025) - ORSE, (06/2025) - IOPEs (05/2025) - EMOP e (07/2025) - SIURB (01/2025), todas oneradas, para o Estado de Minas Gerais. Para itens que não possuem correspondência na tabela SINAPI, foi utilizado pesquisa de mercado, que inclui a pesquisa no banco de preços no PNCP e fornecedores locais.

Benefícios a serem alcançados com a contratação:

1. Ampliação da cobertura e acesso aos serviços de saúde:

A construção de uma nova UBS no bairro Centro permitirá ampliar o acesso da população local à Atenção Primária, garantindo atendimento próximo, contínuo e territorializado, reduzindo deslocamentos e fortalecendo o cuidado integral.

2. Melhoria na qualidade do atendimento prestado à comunidade:



A edificação será planejada conforme normas sanitárias e arquitetônicas específicas para estabelecimentos de saúde, resultando em ambientes seguros, funcionais, acessíveis e adequados para acolhimento humanizado dos usuários e melhores condições de trabalho para os profissionais.

3. Implantação de estrutura moderna e plenamente compatível com as diretrizes do SUS:

Ao construir um equipamento novo, o Município assegura espaços organizados de acordo com fluxos assistenciais apropriados, incluindo consultórios, salas de procedimentos, farmácia, recepção e áreas administrativas, o que favorece maior resolutividade da unidade.

4. Fortalecimento da Atenção Primária e da capacidade de resposta do sistema de saúde:

Uma nova UBS, dimensionada conforme as características epidemiológicas do território, aumenta a capacidade de atendimento e reduz a pressão sobre unidades de média e alta complexidade, prevenindo agravos e qualificando o cuidado básico.

5. Redução de custos com adaptações e manutenções corretivas:

Diferentemente de imóveis adaptados ou locados, a construção de um prédio novo reduz significativamente a necessidade de intervenções emergenciais, proporcionando economia ao erário no médio e longo prazo e garantindo maior durabilidade das instalações.

6. Geração de equipamento público permanente:

A obra resulta na criação de infraestrutura própria do Município, evitando gastos com aluguel, reformas em imóveis privados ou soluções provisórias que não agregam valor patrimonial, garantindo investimento sólido e duradouro.

7. Valorização da comunidade local e fortalecimento da presença do Estado:

A implantação de uma UBS moderna e estruturada reforça o compromisso do Poder Público com a promoção da saúde e o desenvolvimento social do bairro, demonstrando atenção às demandas do território e melhorando a percepção de cuidado por parte da população.

Titularidade

Apresentação da documentação e titularidade da área que sofrerá intervenção:

Por se tratar de intervenção em imóvel público, não há necessidade de comprovação de titularidade, sendo notadamente do Município de Juiz de Fora.

Para a execução do objeto se faz necessário aprovação de órgãos de Patrimônio Histórico? Quais?

Não é aplicável.

DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

Descrição da solução como um todo:

O detalhamento completo da solução utilizada encontra-se nos projetos de engenharia e memorial descritivo que compõem o Projeto Básico.

Nesse sentido, a escolha da solução foi realizada a partir dos estudos realizados no local, visando a viabilidade da execução dos projetos arquitetônicos e executivos.

Contratações Correlatas e/ou interdependentes:

Para este objeto não há contratação correlata, que já contempla todo o escopo.

Providências a serem adotadas:

- Aprovação da despesa no Comitê Gestor de Convênios e Contratos;
- Necessidade de fiscalização técnica durante a execução da obra;
- Necessidade de fiscalização administrativa de acordo com a origem dos recursos;
- Envio recorrente de informações para o TCEMG, por meio do SISOP;
- Prestação de contas de acordo com o uso dos recursos.

Licenciamento Ambiental:

O Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMDEMA, por intermédio do Órgão Central do SISMAD, nos termos do art. 4º, inciso VIII, da Lei 9680 de 20 de dezembro de 1999, em atendimento ao FCE (Despacho 311- 5593/2022) anexado ao Processo Licenciamento Ambiental nº 5593/2022, declara que PREFEITURA DE JUIZ DE FORA, CNPJ: 18.338.178/0001-02 não é passível de licenciamento ambiental para a atividade de “Execução dos Projetos do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS e da Unidade Básica de Saúde - UBS Leste”, instalado à Rua Thiago Ramon de Freitas Ferreira s/n.º, Bairro Vitorino Braga, no município de Juiz de Fora/MG, por não possuir enquadramento na DN COPAM 217/2017.

(Extraído do Proc. Administrativo- 12.324/2025- Despacho 22)

Orçamentário Financeiro

UG:

102100

Plano de Trabalho:

10301000312690000

Natureza de Despesa:

44905191

Fonte Orçamentária:

1601000000 / 1754000000 / 1500000000

Alinhamento entre a contratação e o Planejamento da Administração:

A pretensa contratação, embora ainda não possua previsão no Plano de Contratações Anual (PCA), em virtude de o referido artefato não ter sido oficialmente publicado até o momento da elaboração deste Estudo Técnico Preliminar, encontra-se devidamente contemplada na Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2025. Dessa forma, verifica-se o alinhamento da demanda com o planejamento orçamentário do Município, atendendo ao princípio da legalidade, bem como evidencia o planejamento na aplicação dos recursos públicos.

LICITAÇÃO

Justificativa para o parcelamento, ou não, da contratação:



Em atenção ao art. 40 da Lei 14.133/2021, os parágrafos 1º, 2º e 3º descrevem a possibilidade ou não do parcelamento da contratação.

Neste caso em questão, considerando que a obra se refere exclusivamente à construção da UBS em comento, optou-se por não realizar o parcelamento desta contratação. Tal decisão visa tornar a licitação mais atrativa ao mercado, gerar economia de escala e facilitar o gerenciamento do contrato, resultando, assim, em menor custo e maior eficiência na execução.

Dessa forma, visando manter a garantia do serviço prestado, assegurar a responsabilidade técnica e garantir a maior economicidade, verificou-se que o não parcelamento da contratação é a opção mais vantajosa para o município neste certame.

Modalidade de Licitação:

Art. 28. São modalidades de licitação:

I - pregão;

II - concorrência;

III - concurso;

IV - leilão;

V - diálogo competitivo.

Diferentemente da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, a nova Lei de Licitações não atrela a modalidade ao valor estimado da contratação. Portanto, faz-se necessária a análise das características de cada modalidade indicada.

Observando os Artigos 29, 30, 31 e 32 da Lei nº 14.133/2021, conclui-se que a única modalidade que se encaixa no objeto a ser contratado é a **Concorrência Eletrônica**, pois as demais modalidades não podem ser utilizadas ou não se aplicam para a execução de obra de engenharia com as características da Construção da UBS Leste no bairro Centro.

“Art. 29. A concorrência e o pregão seguem o rito procedimental comum a que se refere o art. 17 desta Lei ,adotando-se o pregão sempre que o objeto possuir padrões de desempenho e qualidade que possam ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

Parágrafo único. O pregão não se aplica às contratações de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual e de obras e serviços de engenharia, exceto os serviços de engenharia de que trata a alínea “a” do inciso XXI do caput do art. 6º desta Lei. 5.4.4.”

Esta alternativa mostra-se viável do ponto de vista técnico e gerencial do contrato, além de ser a solução que melhor atende aos interesses da Administração.

Regime de Execução:

Art. 46. Na execução indireta de obras e serviços de engenharia, são admitidos os seguintes regimes:

I - empreitada por preço unitário;

II - empreitada por preço global;

III - empreitada integral;

IV - contratação por tarefa;

V - contratação integrada;

VI - contratação semi-integrada;

VII - fornecimento e prestação de serviço associado.

A adoção do regime de contratação semi-integrada, previsto no art. 46, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, se mostra a mais adequada para a presente contratação, cujo objeto é a construção da UBS LESTE.



Neste contexto, embora já exista projeto básico elaborado pela Administração, entende-se que o regime semi-integrado oferece maior flexibilidade ao contratado para desenvolver o projeto executivo e ajustar a solução previamente definida às condições efetivas do local, mantendo-se o controle da Administração sobre os parâmetros e diretrizes do objeto.

Além disso, a escolha desse regime permite maior otimização de tempo e recursos, à medida que se evita a necessidade de revisões do projeto básico antes da licitação, transferindo para o contratado a responsabilidade pelo aperfeiçoamento técnico do projeto, sem comprometer a qualidade ou segurança da obra.

A medida também é vantajosa sob a perspectiva da economicidade, pois permite ao contratado propor soluções executivas mais adequadas e eficientes, com base na expertise técnica e na realidade encontrada em campo.

Dessa forma, a adoção do regime semi-integrado está devidamente justificada pelas peculiaridades técnicas da obra, pela necessidade de ajustes de projeto durante a execução e pela vantajosidade da solução sob os aspectos técnico, econômico e de celeridade administrativa.

Conclui-se, portanto, que, para esta obra o regime de execução mais vantajoso para a administração pública é o de **contratação semi-integrada**.

Do critério de Julgamento:

Art. 33. O julgamento das propostas será realizado de acordo com os seguintes critérios:

I - menor preço;

II - maior desconto;

III - melhor técnica ou conteúdo artístico;

IV - técnica e preço;

V - maior lance, no caso de leilão;

VI - maior retorno econômico.

Art. 34. O julgamento por menor preço ou maior desconto e, quando couber, por técnica e preço

considerará o menor dispêndio para a Administração, atendidos os parâmetros mínimos de qualidade definidos no edital de licitação.

Tendo em vista a modalidade de Concorrência Eletrônica, bem como o caráter do objeto licitado, será adotado o critério de julgamento como **maior desconto**.

Do modo de disputa:

Art. 56. O modo de disputa poderá ser, isolada ou conjuntamente:

I - aberto, hipótese em que os licitantes apresentarão suas propostas por meio de lances públicos e sucessivos, crescentes ou decrescentes;

II - fechado, hipótese em que as propostas permanecerão em sigilo até a data e hora designadas para sua divulgação.

§ 1º A utilização isolada do modo de disputa fechado será vedada quando adotados os critérios de julgamento de menor preço ou de maior desconto.

§ 2º A utilização do modo de disputa aberto será vedada quando adotado o critério de julgamento de técnica e preço.

§ 3º Serão considerados intermediários os lances:

I - iguais ou inferiores ao maior já ofertado, quando adotado o critério de julgamento de maior lance;

II - iguais ou superiores ao menor já ofertado, quando adotados os demais critérios de julgamento.

§ 4º Após a definição da melhor proposta, se a diferença em relação à proposta classificada em segundo lugar for de pelo menos 5% (cinco por cento), a Administração



poderá admitir o reinício da disputa aberta, nos termos estabelecidos no instrumento convocatório, para a definição das demais colocações.

§ 5º Nas licitações de obras ou serviços de engenharia, após o julgamento, o licitante vencedor deverá reelaborar e apresentar à Administração, por meio eletrônico, as planilhas com indicação dos quantitativos e dos custos unitários, bem como com detalhamento das Bonificações e Despesas Indiretas (BDI) e dos Encargos Sociais (ES), com os respectivos valores adequados ao valor final da proposta vencedora, admitida a utilização dos preços unitários, no caso de empreitada por preço global, empreitada integral, contratação semi-integrada e contratação integrada, exclusivamente para eventuais adequações indispensáveis no cronograma físico-financeiro e para balizar excepcional aditamento posterior do contrato.

Haja vista a adoção da Concorrência Eletrônica, bem como o caráter de maior desconto, será adotado o modo de **disputa aberto**, a fim de viabilizar a possibilidade de disputa entre as sociedades empresárias.

Da Participação de consórcios

Será permitida a participação de consórcio seguindo as determinações dos artigos 15 e 67 da Lei 14.133/2021.

Indicação dos profissionais responsáveis pelo acompanhamento da licitação

Secretaria de Obras:

Titular: Bruna Ferreira da Rocha
Suplente: Cássia Cristina de Souza

No caso de necessidade de instituição de comissão de contratação, conforme Art. 7º da Lei 14133/21, a mesma deverá ser composta (de forma técnica) pelos 2 membros indicados da Secretaria de Obras e pelo titular da Secretaria demandante.

POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante da análise criteriosa das alternativas consideradas e da solução proposta neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a alternativa apresentada se revela a mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e gerencial. Trata-se de uma solução viável, exequível e alinhada com os objetivos da Administração, representando a melhor relação entre custo, benefício e atendimento ao interesse público.

Responsáveis:

SECRETARIA DE OBRAS

Profissional responsável pela consolidação e formatação do ETP:

Nome: Bruno Neves Matos
Cargo: Assessor

Aprovação do ETP:

Superior Imediato SO: (Gerente / Subsecretário)

Nome: Leonardo Leon Leite Moreira
Cargo: Subsecretário de Gestão de Obras Públicas



SECRETARIA DEMANDANTE

Profissional responsável pela Aprovação do ETP:

Nome: Marcilene Chaves Costa

Cargo: Subsecretaria de Atenção à Saúde



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 25D1-A217-13AB-31AB

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



LEONARDO LEON LEITE MOREIRA (CPF 117.XXX.XXX-20) em 14/01/2026 11:02:59 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/25D1-A217-13AB-31AB>