



Secretaria de Infraestrutura e Obras Públicas Poços de Caldas

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Informações Básicas

SISMOB – Proposta nº 13702.2940001/24-001

INTRODUÇÃO

Este documento corresponde à etapa inicial da fase de planejamento e contempla os estudos necessários para a contratação da solução destinada a atender à necessidade descrita a seguir.

O propósito central é realizar uma análise minuciosa da demanda e identificar, no mercado, a solução mais adequada para seu atendimento, em conformidade com a legislação vigente e os princípios norteadores da Administração Pública.

Objeto: O presente documento visa analisar a viabilidade da eventual e futura contratação de empresa especializada para execução de obra de engenharia para construção de Unidade Básica de Saúde, no Bairro Santo André, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde da Prefeitura de Poços de Caldas, através da liberação de recursos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), proposta nº 13702.2940001/24-001, para fomentar a estruturação dos sistemas locais de saúde e a garantia de um atendimento de saúde universal, equitativo e integral, a fim de fortalecer a prevenção, promoção e recuperação da saúde, atuando de maneira direta e indireta no processo saúde/doença da população local.

1. Descrição da necessidade

A justificativa para a construção de uma nova Unidade Básica de Saúde (UBS) no município de Poços de Caldas, localizado na região Leste, bairro Santo André, fundamenta-se na necessidade premente de assegurar o adequado acesso aos cuidados primários de saúde para a população local, que atualmente está próximo aos 10.000 habitantes. A região tem apresentado um expressivo crescimento populacional, acompanhado pelo envelhecimento da população e pelo aumento da incidência de doenças crônicas, fatores que intensificam a demanda por serviços de saúde, tornando indispensável a ampliação e qualificação da infraestrutura existente.

Atualmente, a população em questão é atendida por duas unidades de saúde localizadas em imóveis alugados e adaptados de forma precária, especificamente as UBS Santo André e UBS Flores. Os valores de aluguel mensais desses imóveis são de R\$ 1.338,00 (mil trezentos e trinta e oito reais) para a unidade UBS Flores e de R\$ 2.420,00 (dois mil quatrocentos e vinte reais) para a unidade UBS Santo André, valores esses informados pela Secretaria Municipal de Saúde de Poços de Caldas - MG. A construção de uma nova unidade de saúde representaria uma solução estratégica, permitindo a otimização dos recursos por meio da economia de escala. Além disso, essa nova unidade possibilitaria a oferta de serviços essenciais, como vacinação e coleta de exames laboratoriais, serviços que, até o momento, não são oferecidos na região em razão das limitações estruturais das unidades atuais. As unidades atualmente em funcionamento não dispõem da capacidade física nem dos recursos necessários para atender ao crescimento populacional e à crescente complexidade das condições de saúde decorrentes do envelhecimento da população e do

aumento da incidência de doenças crônicas. Ademais, a Política Nacional de Atenção Básica (PNAB), conforme disposto na Portaria GM/MS nº 2.436/2017, estabelece diretrizes que exigem a adequação das UBS a novos parâmetros de infraestrutura, ambiência e funcionamento, reforçando a necessidade da construção de uma unidade moderna e estruturada para atender de forma eficiente às demandas da comunidade.

O Ministério da Saúde do Brasil desenvolveu projetos arquitetônicos e complementares referenciais para as novas UBS, incluindo especificações, memoriais descritivos, planilhas orçamentárias e cronogramas físico-financeiros. Esses recursos são essenciais para garantir que as construções sejam realizadas de acordo com padrões de qualidade e eficiência. Nesse sentido, a construção de uma Unidade Básica de Saúde (UBS) de porte tipo III no bairro Santo André é uma iniciativa de extrema importância para a saúde pública da região. Este projeto não só atenderá a uma demanda crescente por serviços de saúde de qualidade, mas também será um passo significativo na direção de uma assistência mais abrangente e acessível para a comunidade local. A unidade atenderá a população residente nos bairros Monte Verde, São João, Santo André, Nova Aparecida, Monte Almo e Santa Emília, totalizando aproximadamente 10.000 pessoas.

A implantação da nova UBS viabilizará a redivisão e a redução da área de abrangência do atendimento prestado pelo Programa de Saúde da Família (PSF) Dom Bosco II, contribuindo para uma distribuição mais eficiente dos serviços de saúde no município. Diante desse contexto, torna-se essencial a implementação deste projeto, que visa fortalecer a capacidade de atendimento no município de Poços de Caldas, garantindo maior eficiência e qualidade na prestação dos serviços de saúde à população. A construção de UBS de porte Tipo III, com capacidade para acomodar, no mínimo, uma equipe de Saúde da Família e uma Equipe de Saúde Bucal, é uma estratégia eficaz para fortalecer a Atenção Primária à Saúde no município. As novas unidades, projetadas para integrar soluções de telessaúde, ampliar os espaços de atendimento e incorporar práticas sustentáveis, são essenciais para assegurar que o sistema de saúde local esteja preparado para enfrentar as demandas referentes à saúde, presentes e futuras da população.

Com a ampliação das equipes multiprofissionais e a integração mais eficaz entre os serviços de saúde e a comunidade, espera-se uma redução nas desigualdades no acesso aos serviços de saúde, especialmente em regiões mais carentes do município, como zonas rurais, áreas de difícil acesso e comunidades em situação de vulnerabilidade. Além disso, a adoção de um modelo arquitetônico que favoreça a integração de soluções digitais, como a telessaúde, permitirá uma resposta mais ágil e eficaz às demandas de saúde, conectando de forma mais eficiente os diferentes níveis de atenção dentro da rede de saúde do município.

Conclui-se, portanto, que a construção de uma nova Unidade Básica de Saúde de porte Tipo III, em uma área estratégica do município de Poços de Caldas, é uma medida essencial para assegurar a universalidade, equidade e integralidade no acesso aos serviços de saúde, princípios fundamentais do Sistema Único de Saúde (SUS). A implantação dessa nova estrutura física não apenas atenderá à crescente demanda da população, mas também fortalecerá a capacidade do sistema de saúde local para enfrentar desafios futuros. Esse investimento é indispensável para garantir que a atenção primária à saúde continue desempenhando seu papel central na promoção da saúde e na prevenção de doenças, resultando em impactos positivos e duradouros na qualidade de vida da população de aproximadamente 10.000 habitantes locais e no desenvolvimento das comunidades assistidas.

Embora a execução desse projeto apresente desafios, sua concretização é imprescindível para o fortalecimento da base do sistema de saúde municipal, assegurando a oferta contínua de serviços de qualidade para todos os cidadãos.

2. ÁREA REQUISITANTE

Identificação da área requisitante: Secretaria Municipal de Saúde

Nome do responsável: Secretário Municipal de Saúde, Dr Frederico Toledo Campo Dall'Orto

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços serão prestados por uma empresa especializada e devidamente regulamentada, com autorização dos órgãos competentes, conforme as normas legais vigentes e os padrões de sustentabilidade estabelecidos neste documento e no futuro Projeto Básico.

Dessa forma, entendemos que a contratação, nos termos apresentados, atende aos requisitos da legislação em vigor e às necessidades da Prefeitura Municipal de Poços de Caldas – MG, no que se refere às exigências especificadas. O regime de execução da obra será o de empreitada por preço unitário, com o escopo do projeto bem definido, embora haja possibilidade de ajustes durante a execução, a fim de adequar o projeto ao terreno utilizado. Considerando que existe um projeto arquitetônico com parâmetros definidos para as novas Unidades Básicas de Saúde (UBS), os custos com a execução podem ser estimados com maior precisão desde o início, minimizando a possibilidade de variações nos valores.

Trata-se de um serviço especializado de engenharia, que será contratado por meio de licitação, na modalidade de Concorrência Menor Preço, devido à natureza não padronizada do serviço, cuja execução exige maior complexidade. Em razão disso, é necessária a contratação de uma empresa com expertise, o que caracteriza esses serviços como especial de engenharia, conforme o disposto no art. 6º, inciso XXI, alínea "b", da Lei Federal nº 14.133/2021.

A execução dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da contratada e a Administração, sendo vedada qualquer relação que implique pessoalidade e subordinação direta entre esses profissionais e a Administração.

O contratado assumirá a responsabilidade total pela execução da obra, incluindo a garantia da qualidade dos serviços prestados, o que proporcionará maior segurança quanto ao cumprimento dos prazos e padrões de qualidade estabelecidos.

Para a prestação dos serviços, os interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, além de apresentar os seguintes documentos para qualificação técnica, conforme o art. 62, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021:

- Certificado de registro (pessoa jurídica): comprovação de registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).
- Certificado de registro (pessoa física): comprovação de registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) de todos os profissionais técnicos envolvidos na execução dos serviços contratados, sendo necessário que conste pelo menos um Engenheiro Civil.
- Capacidade operacional: apresentação de atestado(s) de capacidade técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove a experiência da empresa ou consórcio licitante em atividades compatíveis com o objeto da licitação, acompanhado da Certidão de Acervo Técnico (CAT) do respectivo conselho.

Os materiais a serem utilizados deverão estar em conformidade com as especificações dos projetos, memoriais descritivos e as especificações técnicas constantes nos anexos, que devem ser atendidas pela contratada. Assim, os materiais deverão ser de primeira qualidade, livres de defeitos de fabricação, transporte ou manuseio inadequado, e produzidos de acordo com as normas da ABNT,

os projetos e anexos. Eles também devem atender às exigências das normas sanitárias, especialmente no que diz respeito à mitigação de riscos sanitários e outros riscos aplicáveis a um estabelecimento assistencial de saúde.

A substituição de materiais especificados por similares só poderá ocorrer mediante justificativa e autorização prévia expressa pelos responsáveis pela gestão e fiscalização da obra, que poderão exigir a troca caso haja dúvidas sobre a qualidade ou semelhança dos materiais. Os critérios, tipos de materiais e serviços a serem executados, bem como as normas para a execução, estarão claramente descritos nos memoriais descritivos e projetos de engenharia, elaborados por profissionais habilitados.

A obra será executada conforme o disposto no edital e seus respectivos anexos, nas quantidades especificadas na planilha orçamentária (Anexo do Edital), devidamente aprovadas pela Prefeitura Municipal de Poços de Caldas – MG.

A empresa contratada será responsável por fornecer e instalar todos os materiais e equipamentos especificados na planilha orçamentária e nos memoriais descritivos, garantindo que esses itens sejam adequadamente integrados à obra da Unidade Básica de Saúde (UBS). Tal medida visa assegurar que instalações futuras não comprometam a obra já concluída, prevenindo danos e prejuízos aos serviços realizados.

Todos os serviços deverão ser executados em estrita conformidade com os princípios da boa prática técnica e em total observância às normas brasileiras aplicáveis à construção civil

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da planilha orçamentária apresentada pelo Ministério da Saúde, foram discriminados os valores unitários estimados de todos os serviços que serão aplicados na contratação. A referência para os valores máximos aceitáveis será baseada na mencionada planilha (anexa). Contudo, em razão da necessidade de adequação para a execução da construção no local determinado neste município, houve a inclusão de novos serviços e valores, os quais foram ajustados conforme as especificidades do projeto e as condições locais.

Na indústria da construção civil, cada projeto é um quebra-cabeça complexo de materiais, recursos e tempo. A escolha dos métodos construtivos adequados é crucial, pois impactam diretamente na eficiência, custo e qualidade das obras. Nesse contexto, explorar e compreender as nuances de cada método construtivo é fundamental para tomar decisões estratégicas que impulsionem a excelência na execução dos projetos.

A seguir, apresentamos informações das principais soluções disponíveis no mercado atualmente:

Construção convencional

Vantagens:

- Flexibilidade de projeto.
- Amplamente conhecida e utilizada.
- Facilidade de adaptação ao terreno.
- Facilidade de manutenção, devido ao uso difundido do método em todo o território nacional.

Desvantagens:

- Intensiva em mão de obra.
- Tempo de construção mais longo.
- Maior geração de resíduos.

Análise: Pode ser uma opção viável em regiões onde há disponibilidade de mão de obra qualificada e o tempo de construção não é uma restrição. No entanto, a dependência de mão de obra pode ser

um desafio em áreas com escassez de trabalhadores qualificados. É amplamente utilizada na Administração Pública, mas pode não ser a escolha mais eficiente em termos de tempo.

Construção em concreto armado

Vantagens:

- Alta resistência estrutural.
- Versatilidade arquitetônica.
- Rapidez na execução.

Desvantagens:

- Custo inicial relativamente elevado.
- Necessidade de formas e escoramentos.
- Maior impacto ambiental.

Análise: Pode ser uma boa opção devido a sua resistência e rapidez na execução. No entanto, o custo inicial pode ser um obstáculo e a necessidade de formas e escoramentos pode aumentar os custos e o tempo de construção. Embora seja comum em projetos públicos, é importante considerar os aspectos financeiros e ambientais.

Construção modular

Vantagens:

- Redução significativa do tempo de construção.
- Controle de qualidade superior.
- Flexibilidade e adaptabilidade.

Desvantagens:

- Custos iniciais mais elevados.
- Limitações de design.
- Necessidade de transporte especializado.
- Dificuldade de manutenção, devido à falta de mão de obra qualificada.

Análise: A construção modular pode ser uma excelente escolha devido à redução do tempo de construção e ao controle de qualidade. No entanto, os custos iniciais mais elevados podem ser um obstáculo e a necessidade de transporte especializado pode aumentar os custos logísticos. A escassez de mão de obra em algumas regiões pode ser compensada pela modularidade do método construtivo.

Construção pré-fabricada

Vantagens:

- Redução do tempo de construção.
- Menor dependência de mão de obra local.
- Maior controle de qualidade.

Desvantagens:

- Custo inicial mais elevado.
- Limitações de design.
- Necessidade de logística de transporte.

Análise: Pode ser uma opção viável devido à redução do tempo de construção e ao controle de qualidade. No entanto, o custo inicial mais elevado pode ser um desafio e as limitações de design podem afetar a estética do edifício. A necessidade de logística de transporte pode aumentar os custos e o tempo de entrega.

Steel Frame (Estrutura de aço)

Vantagens:

- Leveza e resistência estrutural.
- Rapidez na montagem.
- Flexibilidade arquitetônica.

Desvantagens:

- Custo inicial mais elevado.
- Dependência de mão de obra especializada.
- Sensibilidade à corrosão.
- Dificuldade de manutenção devido à falta de mão de obra qualificada.

Análise: Pode ser uma opção interessante devido à rapidez na montagem e à flexibilidade arquitetônica. No entanto, o custo inicial mais elevado e a dependência de mão de obra especializada podem ser desafios. A sensibilidade à corrosão deve ser considerada em regiões com alta umidade ou exposição a ambientes corrosivos, como nas cidades litorâneas, devido ao alto índice de salinidade no ar.

Construção sustentável

Vantagens:

- Redução do impacto ambiental.
- Eficiência energética.
- Uso de materiais *eco-friendly*.

Desvantagens:

- Custos iniciais mais elevados.
- Necessidade de expertise técnica.
- Disponibilidade limitada de materiais sustentáveis.

Análise: Pode ser uma excelente escolha devido à sua contribuição para a sustentabilidade e eficiência energética. No entanto, os custos iniciais mais elevados e a necessidade de expertise técnica podem ser obstáculos. A disponibilidade limitada de materiais sustentáveis pode afetar a viabilidade do projeto em algumas regiões.

4.1. Análise final das alternativas tecnológicas

Após análises detalhadas, conclui-se que, por décadas, a **construção convencional** tem sido amplamente adotada na indústria da construção civil, tanto no setor privado quanto no público, e continua sendo a opção mais viável para diversos tipos de projetos.

Cada contexto regional no Brasil demanda uma abordagem diferenciada e adaptativa no desenvolvimento de projetos, devido às variações geográficas, climáticas e de solo, bem como aos desafios logísticos envolvidos. Além disso, fatores como a vida útil das estruturas e a necessidade de manutenção preventiva e corretiva são aspectos favoráveis à utilização desse método. Foram levados em conta aspectos de economicidade, eficácia, eficiência, manutenção e padronização.

A escolha pela construção convencional, complementada por elementos como o *drywall* para divisórias internas, reflete a busca por equilíbrio entre tradição e inovação na construção das UBS. Este método combina a solidez e durabilidade dos materiais tradicionais com a versatilidade e praticidade das soluções modernas, além de se destacar pela eficiência na gestão de resíduos.

A construção convencional permite um melhor controle dos materiais utilizados, minimizando desperdícios e promovendo uma utilização mais racional dos recursos. O uso do *drywall*, por exemplo, reduz a geração de resíduos comparado aos métodos tradicionais de alvenaria, pois suas placas são fabricadas sob medida e podem ser rapidamente montadas e desmontadas, gerando menos sobras e facilitando a reutilização dos materiais.

Dessa forma, o método escolhido contribui para a sustentabilidade do projeto, resultando em edificações que não apenas atendem às demandas de conforto, eficiência e sustentabilidade, mas também minimizam o impacto ambiental. Portanto, a solução selecionada é capaz de alcançar o objetivo desejado de maneira eficaz, levando em conta, também, a variabilidade territorial do Brasil.

Os serviços a serem contratados enquadram-se nos pressupostos da Lei nº 14.133/21, não se constituindo em quaisquer das atividades, previstas na lei que vedam sua aplicação.

4.2 Contatação semi-integrada

A contratação semi-integrada é uma alternativa intermediária entre a contratação integrada e a tradicional. Nesse regime, a Administração Pública elabora o projeto básico, fornecendo diretrizes detalhadas para a obra ou serviço, enquanto o contratado fica responsável pela execução da obra e pelo desenvolvimento do projeto executivo, além de fornecer materiais e serviços especializados. O anteprojeto, desenvolvido pela Administração, serve como referência técnica, estabelecendo parâmetros mínimos como concepção da obra, memorial descritivo e padrões de construção. Dessa forma, o contratado tem maior autonomia para escolher soluções técnicas dentro dessas diretrizes, mas ainda deve obter aprovação da Administração para o projeto executivo, garantindo sua conformidade com as normas técnicas e o edital.

Embora o regime semi-integrado possa transferir parte dos riscos ao contratado, ele mantém um controle maior por parte da Administração. Essa modalidade é recomendada para situações em que há alguma complexidade no projeto, mas onde já existe uma solução técnica clara e estabelecida, o que não justifica a contratação integral com maior liberdade e, conseqüentemente, maior risco financeiro.

Em resumo, a contratação semi-integrada oferece uma solução equilibrada entre flexibilidade e segurança, sendo adequada para empreendimentos onde a Administração já possui uma concepção definida, mas requer a expertise técnica do particular para finalizar e executar o projeto com maior eficiência.

4.3 Regime preço unitário

O regime de empreitada por preço unitário é definido na Nova Lei de Licitações como regime de contratação da execução da obra ou do serviço em que o preço é fixado por unidade determinada. A remuneração da contratada é estabelecida em função dos serviços efetivamente executados, de modo que os contratantes não assumem grandes riscos em relação às diferenças de estimativas de quantitativos.

Tal regime é mais apropriado para os casos em que não se conhecem, de antemão, com alto nível de precisão, os quantitativos totais da obra ou serviço. A execução das unidades se dará de acordo com a necessidade observada, com a realização de medições periódicas para quantificar os serviços efetivamente executados.

Havendo diferença entre os quantitativos inicialmente previstos nas planilhas orçamentárias e os quantitativos efetivamente necessários, a remuneração devida à contratada deverá ser ajustada (reduzida ou majorada) a fim de refletir os quantitativos reais.

Esse regime deve ser adotado em face da imprecisão inerente à própria natureza do objeto, que está sujeito a variações, especialmente nos quantitativos, por fatores supervenientes ou não totalmente conhecidos na fase de planejamento. Exemplos típicos incluem execução de fundações, serviços de terraplanagem, desmontes de rochas, implantação, pavimentação ou restauração de rodovias, construção de canais, barragens, adutoras, perímetros de irrigação, obras de saneamento,

infraestrutura urbana, obras portuárias, dragagem e derroçamento, reforma de edificações e construção de poços artesianos.

4.4. Da complexidade técnica: “obra comum de engenharia”

O objeto deste estudo é a execução da construção de Unidade Básica de Saúde (USB) do porte tipo III, utilizando a metodologia de construção convencional. O projeto referenciado, padrão do Ministério da Saúde, tem a natureza de obra de engenharia e se enquadra em obras comuns de engenharia conforme alínea "a" do inciso XXI, do artigo 6º da Lei nº 14.133/2021.

Considerando os aspectos do projeto de engenharia para execução da construção, caracteriza-se a obra como Obra Comum de Engenharia, levando-se em conta que:

- I.** Os serviços a serem realizados possuem um nível reduzido de complexidade técnica;
- II.** Esses serviços são comumente executados pela Administração Pública;
- III.** Os métodos construtivos, os equipamentos e os materiais empregados são amplamente utilizados no setor;
- IV.** Os critérios de desempenho e qualidade são avaliados com base em especificações técnicas padrão;
- V.** Há uma variedade de empresas qualificadas e capazes de participar do processo licitatório.

4.5 Forma de seleção do fornecedor e modalidade de licitação

A análise abrange aspectos técnicos, econômicos e logísticos, garantindo a melhor opção para a execução do projeto.

É sabido que para a contratação do objeto pretendido, considerando o valor estimado, há formas distintas de modalidades licitatórias, nos moldes da Lei nº 14.133/2021. As alternativas incluem dispensa de licitação de pequeno vulto, pregão eletrônico e concorrência eletrônica/presencial.

A concorrência eletrônica, regida pelo Art. 2º, inciso VI da Lei nº 14.133/2021, caracteriza-se como modalidade de licitação, sendo definida no art. 28, inciso II, da referida lei como adequada para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns de engenharia.

Na concorrência, a disputa de preços acontece entre quaisquer interessados, desde que comprovem o preenchimento dos requisitos de qualificação nos termos exigidos pelo edital. Envolve a análise detalhada de propostas técnicas e comerciais e é indicada para obras conforme conceito estabelecido no Art. 6º, inciso XII da Lei nº 14.133/2021.

Neste caso, a modalidade licitatória adotada será a Concorrência, devido às especificidades técnicas envolvidas na construção das Unidades Básicas de Saúde (UBS). Esses projetos demandam a incorporação de sistemas, como redes de gases medicinais, climatização e acessibilidade universal. Convém destacar que a infraestrutura deve ser projetada para suportar equipamentos médico-assistenciais e proporcionar ambientes adequados para procedimentos clínicos, requerendo um nível de conhecimento adequado e em conformidade com normas técnicas e sanitárias.

Além disso, a construção de UBS requer atenção especial quanto à durabilidade e funcionalidade dos materiais utilizados, uma vez que as unidades lidam diretamente com a saúde pública e qualquer falha estrutural ou de instalação pode comprometer a segurança dos usuários e a eficácia dos serviços prestados. Os projetos preveem sistemas de emergência e segurança, bem como de prevenção de incêndios. Essas exigências técnicas e normativas justificam o enquadramento como obras e serviços comuns de engenharia, requerendo uma seleção criteriosa das empresas envolvidas por meio da modalidade de concorrência.

Cumpra informar, ainda, que a Lei nº 14.133/2021 em seu Art. 29, determina que a concorrência e o pregão sigam o rito procedimental comum, ou seja, contemplando as fases preparatórias, de divulgação de edital de licitação, de apresentação de propostas e lances, quando for o caso, de julgamento, de habilitação, recursal e de homologação.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Os respectivos quantitativos para a construção da Unidade Básica de Saúde (UBS) de porte tipo III foram baseados nos projetos e em consonância com indicadores de custos oferecidos pelo Ministério da Saúde. A execução da obra seguirá uma metodologia rigorosa, conforme os itens da planilha orçamentária, e todas as etapas serão realizadas de acordo com as normas técnicas e padrões de qualidade vigentes. Contudo, em virtude da adequação necessária para a execução da construção no local determinado neste município, houve a inclusão de novos serviços e valores, os quais foram ajustados conforme as especificidades do projeto e as condições do terreno.

A solução como um todo consiste na contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de engenharia visando à realização de obra para a construção de uma Unidade Básica de Saúde (UBS) de porte tipo III, um estabelecimento de saúde de baixa complexidade que se integra à Política Nacional de Atenção Primária à Saúde, conforme projeto executivo ; por meio de licitação na modalidade Concorrência Menor Preço, conforme requisitos e diretrizes estabelecidos neste ETP e no TR.

6.1. Abrangência da obra

Construção de uma Unidade Básica de Saúde (UBS) de porte tipo III, conforme projeto executivo, com uma área construída útil de 665,76 m². Este projeto visa atender às diretrizes da Política Nacional de Atenção Primária, proporcionando um ambiente adequado e seguro para a prestação de serviços de saúde de baixa complexidade. A UBS será equipada com as melhores práticas de acessibilidade, segurança do paciente e sustentabilidade, de acordo com os padrões exigidos pelo Ministério da Saúde.

6.2. Definição da localidade

A obra será realizada na Rua das Recordações, nº 498, Bairro Santo André, (Campo do Retirinho) situado no município de Poços de Caldas-MG, na região Leste, CEP: 37.704-042. Esta localização foi selecionada estrategicamente para atender uma área de alta demanda e vulnerabilidade social, de modo a garantir que a nova Unidade Básica de Saúde (UBS) de porte tipo III esteja posicionada de forma a maximizar o acesso aos serviços de saúde para a população local. A unidade atenderá a população residente nos bairros Monte Verde, São João, Santo André, Nova Aparecida, Monte Almo e Santa Emília, totalizando aproximadamente 10.000 pessoas.

A UBS a ser contratada será edificada sobre área destinada à implantação de equipamentos comunitários, tendo sido assim reservada nos planos do loteamento no qual se encontra. O imóvel escolhido está em situação regular, possuindo matrícula registrada junto ao Cartório de Registros de Imóveis local. No entanto, por estar situado em loteamento antigo, as medidas perimetrais do imóvel, bem como sua área descritas em matrícula estão em desacordo com suas dimensões reais conforme aferidas no local. Neste sentido, está sendo providenciada, pelo órgão competente da Administração, a retificação de área do imóvel, a qual está em andamento no momento em que este ETP é submetido para análise.

No geral, o imóvel está devidamente inserido no perímetro urbano do Município, situado em macrozoneamento que permite a instalação da atividade a ser exercida no local, nos termos do Plano Diretor do Município de Poços de Caldas (Lei Complementar nº 225/2022) e, conforme

parecer expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade (Parecer técnico 01/2025), a área sobre a qual se pretende edificar não é caracterizada como de interesse para fins de preservação, estando, assim, desimpedida quanto à ocorrência de entraves de ordem urbanística ou ambiental.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS PARA UBS TIPO III

As quantidades estimadas de materiais, equipamentos e mãos de obra necessárias para a execução foram calculadas com base nos projetos arquitetônicos e complementares elaborados pelo Ministério de Saúde do Brasil.

Assim, os quantitativos previstos para a contratação têm como referência a execução do objeto contratual, conforme a planilha orçamentária e as respectivas memórias de cálculo oferecidos pelo Ministério da Saúde, que seguem em anexo.

8 ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A despesa total estimada da contratação é de R\$3.998.328,05 (três milhões, novecentos e noventa e oito mil, trezentos e vinte e oito reais e cinco centavos) conforme planilha orçamentária, sendo os recursos provenientes do Fundo Nacional de Saúde e de contrapartida do Município.

Entretanto, em razão da necessidade de adequação para a execução da construção no local designado neste município, houve a inclusão de novos serviços e valores, os quais foram revisados conforme as particularidades do projeto e as condições do terreno.

9. Justificativa para parcelamento ou não da solução

Conforme disposto no art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações deverão observar o princípio do parcelamento, sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

Na aplicação desse princípio, o § 1º do referido artigo determina que devem ser levados em consideração a responsabilidade técnica, o custo para a Administração em relação à celebração de múltiplos contratos, frente às vantagens da redução de custos proporcionada pela divisão do objeto em itens, além do dever de ampliar a competitividade e evitar a concentração de mercado.

De acordo com o artigo 40, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto em uma licitação só deve ser evitado quando certas condições estratégicas ou técnicas assim o justificarem, como economia de escala significativa ou a integridade de sistemas técnicos que poderiam ser comprometidos pela divisão.

Para o projeto de construção da Unidade Básica de Saúde (UBS) de porte tipo III, a análise técnica sugere que o parcelamento pode resultar em complexidade adicional e potencial comprometimento da integridade dos sistemas envolvidos. Os riscos associados à divisão do projeto podem superar os benefícios da competição ampliada devido às exigências técnicas específicas e interdependências entre as tarefas.

Considerando o caráter integrado e a complexidade do projeto da Unidade Básica de Saúde (UBS) de porte tipo III, a decisão é pela NÃO ADOÇÃO DO PARCELAMENTO. A justificativa baseia-se no potencial risco técnico e operacional que tal divisão implicaria, além de potencialmente elevar os custos de gestão e supervisão do contrato. Optou-se por manter o projeto como um contrato único para garantir a coerência na execução e a qualidade do resultado.

Esta decisão se alinha aos preceitos do Artigo 40, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, garantindo que a gestão do contrato permaneça eficaz e que os objetivos de qualidade e integridade do projeto sejam

mantidos. A opção por não parcelar o objeto reflete uma abordagem cautelosa, que valoriza a entrega de uma infraestrutura de saúde robusta e durável para a comunidade.

10. Contratação correlatas e/ou independentes

10.1. Este contrato é autônomo e não requer a realização de contratações correlatas ou interdependentes para a sua execução. O objeto principal será suficiente para atender todas as necessidades e finalidades estipuladas sem a dependência de outros contratos ou aquisições adicionais.

10.2. A Administração Pública garante que todas as obrigações e finalidades do presente contrato serão cumpridas, independentemente, de qualquer outro processo licitatório. Esta contratação foi planejada para assegurar sua plena efetividade sem a necessidade de suporte externo ou adicional.

10.3. Este contrato possui todas as especificações e garantias necessárias para a execução completa do objeto contratado, conforme previsto no termo de referência e aprovado conforme a legislação vigente.

11. alinhamento com a política de saúde.

11.1 Alinhamento com a Política Nacional de Atenção Básica (Pnab): a contratação está alinhada com a revisão da Pnab, conforme a Portaria GM/MS nº 2.436/2017, que estabelece diretrizes para infraestrutura, ambiência e operacionalização das Unidades Básicas de Saúde (UBS). Esta revisão enfatiza a importância de expandir e modernizar as UBS para aumentar a cobertura da Atenção Primária à Saúde, especialmente em áreas de maior vulnerabilidade social.

11.2 Contribuição ao Novo Programa de Aceleração do Crescimento (Novo PAC): Este projeto está integrado ao Novo PAC, que inclui a ampliação das UBS para alcançar áreas carentes, como zonas rurais, ribeirinhas, assentamentos e áreas pantaneiras. O design arquitetônico atualizado favorece a integração de soluções digitais, como a telessaúde, otimizando a interconexão entre diferentes níveis de atenção à saúde.

11.3 Integração com o Plano Plurianual (PPA): A contratação reflete o compromisso com os objetivos de longo prazo do governo federal, estando prevista no Plano de Contratações Anuais (PCA) de 2024, documentada sob o número de formalização XX/20XX. Isso assegura a conformidade com as estratégias e orçamentos governamentais estabelecidos.

11.4 A documentação completa que justifica a aliança deste projeto com as metas nacionais e o alinhamento estratégico será mantida no processo, garantindo acessibilidade para auditoria e revisão por órgãos de controle.

11.5 O projeto de construção das UBS não apenas atende às necessidades imediatas de saúde, mas também promove o desenvolvimento comunitário e a melhoria da qualidade de vida ao incorporar considerações de sustentabilidade ambiental e acessibilidade.

12. benefícios a serem alcançados com a contratação

A construção da UBS de porte tipo III proporcionará benefícios diretos ao SUS, qualificando e ampliando o acesso à saúde. A nova unidade fortalecerá princípios como integralidade, descentralização das ações, universalização da cobertura e participação social, com espaços dedicados ao atendimento, orientação e educação comunitária. Esses benefícios destacam a importância das UBS como uma abordagem eficaz para melhorar o acesso aos serviços de saúde e promover melhores resultados de saúde para as comunidades atendidas.

A obra trará benefícios significativos à população do bairro e áreas adjacentes, oferecendo serviços de saúde e, assim, contribuindo para a promoção do bem-estar da comunidade.

A Unidade Básica de Saúde (UBS) de porte tipo III possui o projeto executivo de arquitetura padrão, disponibilizado pelo Ministério da Saúde destinado a ser utilizado pelos municípios. Este projeto inclui os seguintes documentos e desenhos técnicos:

- Planta baixa de execução de arquitetura
- Cortes longitudinais e transversais
- Fachadas
- Detalhes (esquadrias, revestimentos e bancadas)
- Planta baixa com layout (indicação do mobiliário a ser utilizado)
- Planta baixa com indicação de pontos elétricos (luminárias e tomadas)
- Perspectiva
- Memoriais

Esses projetos e os respectivos documentos podem ser acessados no site do Governo Federal, onde estão disponíveis para download, juntamente com os seguintes materiais complementares:

- Introdução
- Apresentação
- Modelo de Memorial Descritivo
- Planilha orientativa de serviços

Site: <https://www.gov.br/saude/pt-br/assuntos/novo-pac-saude/unidades-basicas-de-saude>

O referido Termo De Cessão De Direitos Patrimoniais Dos Projetos Referenciais Para Construção De Unidade Básica De Saúde – Porte III (em anexo), pode ser encontrado no site: <https://drive.google.com/drive/folders/1EJ8y6p3PUj1HJMgld1yrBdovEWboDxiS>

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

TERRAPLANAGEM

Para a execução do projeto de construção da Unidade Básica de Saúde (UBS) de porte tipo III, será necessário realizar o serviço de terraplanagem no lote escolhido. Este procedimento visa adequar o terreno às exigências do projeto, garantindo as condições adequadas para o início das obras. A terraplanagem é uma etapa fundamental para a preparação do terreno, visando assegurar a estabilidade e a conformidade com as especificações técnicas necessárias para o bom andamento da construção.

SONDAGEM

Para a execução do projeto de construção da Unidade Básica de Saúde (UBS) de porte tipo III, será necessário realizar o serviço de sondagem no lote escolhido. Este procedimento tem como objetivo avaliar as condições do solo, proporcionando informações técnicas essenciais para garantir a segurança e a viabilidade da obra. A sondagem será fundamental para o dimensionamento adequado das fundações, atendendo às normas de engenharia e assegurando a estabilidade da construção.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1. Consumo de recursos naturais: a construção civil é uma das maiores consumidoras de recursos naturais, especialmente materiais como areia, pedra e madeira. Para a UBS de porte tipo III, o uso de materiais sustentáveis e certificados pode ajudar a mitigar esse impacto.

14.2. Desmatamento: a escolha do local para a construção pode envolver o desmatamento de áreas verdes, o que afeta diretamente a fauna e flora locais. Conforme estudo realizado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade de Poços de Caldas – MG (em anexo), o local não apresenta rendimento lenhoso significativo, sendo composta basicamente por espécies pioneiras e exóticas invasoras, não sendo, assim, de interesse para fins de preservação ambiental. Para mitigar os eventuais impactos sobre a vegetação, serão replantadas mudas de árvores em áreas de preservação próximas, bem como será implantado paisagismo na envoltória da UBS.

14.3. Poluição atmosférica: as obras geram emissões de poeira e gases de veículos e maquinário, impactando a qualidade do ar. Uso de equipamentos menos poluentes e controle rigoroso do pó são medidas recomendadas.

14.4. Geração de resíduos: a construção civil produz uma quantidade significativa de resíduos. Por isso, a segregação, reciclagem e disposição adequada dos materiais são essenciais para minimizar os impactos. Será dada a destinação aos resíduos gerados nos termos da legislação pertinente.

14.5. Consumo de água: o alto consumo de água em canteiros de obra pode atingir reservas hídricas locais. Por esse motivo, sistemas de reuso de água e eficiência na utilização são fundamentais.

14.6. Permeabilidade do solo: a construção pode impermeabilizar o solo, afetando a drenagem e aumentando o risco de inundações. Soluções como pavimentos permeáveis podem ser adotadas. Para a UBS, será reservado montante de área permeável sobre o terreno compatível com o percentual mínimo instituído pela Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

14.7. Mudança no clima local: a alteração da paisagem pode modificar microclimas locais. O planejamento cuidadoso e a inclusão de áreas verdes podem ajudar a mitigar esse efeito. No entanto, o empreendimento, por seu porte e materialidade, não induzirá efeitos significativos sobre o clima local.

14.8. Impacto na biodiversidade: a interrupção de habitats naturais pode ocorrer, especialmente em áreas rurais ou de conservação. Dessa maneira, estudos de impacto ambiental são necessários para avaliar e mitigar esses efeitos. Conforme estudo realizado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade de Poços de Caldas – MG (em anexo), no lote não foi observada nenhuma nascente ou curso d'água, portanto pode-se afirmar que não há sobreposição em APP (Área de Preservação Permanente).

14.9. Poluição sonora: o ruído gerado pela construção pode ser significativo, afetando a comunidade local. Como solução, horários de trabalho regulados e barreiras de som podem reduzir esse impacto.

14.10. Emissões de gases de efeito estufa: materiais de construção, como cimento e aço, são grandes emissores de CO₂. O uso de alternativas sustentáveis e eficientes pode diminuir a pegada de carbono da obra.

15 . Viabilidade da construção

15.1 DECLARA-SE COMO VIÁVEL A REFERIDA CONTRATAÇÃO com base em uma análise técnica aprofundada dos projetos e memoriais descritivos elaborados para a execução da obra, visando à estruturação das UBS de porte tipo III em diversas regiões do Brasil.

15.2. A contratação está alinhada à Política Nacional de Atenção Primária à Saúde (Pnab) atualizada pela Portaria GM/MS nº 2.436, e com as metas do Plano Plurianual (PPA) 2024, refletindo o compromisso com os objetivos de longo prazo estabelecidos pelo governo federal.

15.3. Os projetos foram desenvolvidos conforme as diretrizes da Portaria GM/MS nº 2/2017 que define os padrões de infraestrutura e funcionalidade das UBS. Isso assegura que as construções atendam aos requisitos legais e técnicos necessários para a operacionalização eficaz das unidades.

15.4. As soluções de projeto e construção escolhidas levam em conta a eficiência energética, uso de materiais sustentáveis e integração de tecnologias de saúde, como a telessaúde. Isso não só otimiza a funcionalidade das UBS, mas também promove a sustentabilidade ambiental e operacional.

15.5 O novo design das UBS, incluindo áreas para serviços multiprofissionais e atenção farmacêutica, está diretamente ligado à melhoria do acesso e da qualidade do atendimento ao público, atendendo às crescentes demandas de saúde em áreas de maior vulnerabilidade.

16. Classificação da Lei Geral de proteção de Dados Pessoais

16.1 O estudo técnico em questão não contém informações sensíveis, conforme estabelecido pela Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) –, Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.

Poços de Caldas, 02 de outubro de 2026.

Paulo Henrique Gonçalves Ribeiro.
Secretário de Infraestrutura e Obras Públicas