



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARACIABA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Direita, nº 92, Centro - CEP 35.436-000 - CNPJ 19.382.647/0001-53

Tel.: (31)3893-5130 e-mail: contato@guaraciaba.mg.gov.br



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1 – INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar (ETP) constitui a primeira etapa da fase de planejamento de uma contratação, que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução, tendo como objetivo assegurar a viabilidade técnica da contratação, bem como o tratamento de seu impacto ambiental, além de embasar o Termo de Referência ou o Projeto Básico, que somente é elaborado se a contratação for considerada viável.

O ETP tem por objetivo principal estudar detalhadamente a necessidade, identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda registrada no Documento de Formalização de Demanda (DFD), para, dentre as possibilidades de mercado, selecionar a melhor solução para supri-la, demonstrando a viabilidade técnica e econômica da solução identificada, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação, com observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

O presente ETP apresenta os devidos estudos para contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

2 – INFORMAÇÕES BÁSICAS

ÁREA REQUISITANTE: Secretaria Municipal de Saúde

ÁREA(S) DEMANDANTE(S): Secretaria Municipal de Saúde

DATA: 17/04/2026

3 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: [Inciso I do §1º do artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021](#)

A contratação é necessária para assegurar condições adequadas de funcionamento, segurança, salubridade e continuidade do atendimento nas Unidades Básicas de Saúde (UBS Penha e UBS São Joaquim – Córrego Santa Maria).

As edificações apresentam desgastes decorrentes do uso contínuo e da ação do tempo, manifestados por deterioração de superfícies, falhas em revestimentos, presença de umidade, desgaste de esquadrias e comprometimento de componentes das instalações prediais. Observam-se ainda inadequações em pontos elétricos, hidrossanitários e demais sistemas, impactando diretamente as condições de uso dos ambientes.

Na UBS Penha, verifica-se a necessidade de manutenção em superfícies internas e externas, ajustes e substituições pontuais em esquadrias, adequações em instalações elétricas e hidrossanitárias, bem como correções em elementos sujeitos à infiltração e desgaste, visando restabelecer as condições adequadas de conservação e funcionamento.

Na UBS São Joaquim, além das demandas de manutenção em superfícies e instalações, identificam-se necessidades relacionadas à cobertura e ao sistema de escoamento de águas pluviais, bem como à manutenção de elementos externos e de vedação, de modo a assegurar a integridade dos ambientes e o adequado desempenho da edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARACIABA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Direita, nº 92, Centro - CEP 35.436-000 - CNPJ 19.382.647/0001-53

Tel.: (31)3893-5130 e-mail: contato@guaraciaba.mg.gov.br



A ausência dessas intervenções tende a intensificar os problemas existentes, podendo ocasionar infiltrações, falhas nas instalações, redução das condições de segurança e desconformidades com padrões mínimos de funcionamento das unidades, com potencial impacto na continuidade dos serviços de saúde.

Nesse contexto, a contratação visa solucionar deficiências relacionadas à conservação e ao desempenho das edificações, mediante a execução de serviços de manutenção predial de caráter rotineiro, garantindo a funcionalidade dos espaços, a segurança dos usuários e profissionais e a adequada prestação dos serviços públicos de saúde.

4 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Fundamentação: [Inciso II do §1º do artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021](#)

A contratação encontra-se **prevista no Plano de Contratações Anual – PCA 2026** do Município de Guaraciaba/MG, cadastrada sob a **Contratação nº 165/2026**, vinculada à **Secretaria Municipal de Saúde**, com objeto correspondente à execução de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva nas UBS Penha e UBS São Joaquim – Córrego Santa Maria, em compatibilidade com a solução definida neste Estudo Técnico Preliminar.

Conforme registro constante do PCA, a contratação foi planejada com **valor estimado de R\$ 352.852,73**, em alinhamento com as estimativas de custos e com as necessidades administrativas identificadas, evidenciando aderência entre o planejamento setorial e a presente demanda.

Verifica-se, assim, que a contratação está compatível com o planejamento da Administração, inserida no instrumento de governança das contratações públicas do exercício, demonstrando alinhamento com as ações programadas da Secretaria Municipal de Saúde e com a necessidade de preservação da infraestrutura pública destinada à prestação dos serviços de atenção básica.

Dessa forma, resta demonstrada a previsão da contratação no Plano de Contratações Anual e seu alinhamento com o planejamento administrativo do Município.

5 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: [Inciso III do §1º do artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021](#)

A contratação deverá observar requisitos técnicos, legais e operacionais indispensáveis à adequada execução do objeto, garantindo a qualidade dos serviços, a segurança dos usuários e profissionais, bem como a conformidade com a legislação e normas técnicas aplicáveis.

No que se refere à **sustentabilidade**, a contratada deverá adotar práticas que minimizem os impactos ambientais decorrentes da execução dos serviços de manutenção predial, incluindo a correta destinação de resíduos, nos termos da legislação ambiental vigente, especialmente as diretrizes do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) e da Política Nacional de Resíduos Sólidos. Deverão ser priorizados, sempre que possível, materiais que atendam a critérios de durabilidade, eficiência e menor impacto ambiental, bem como a adoção de medidas que evitem desperdícios e promovam o uso racional de recursos naturais.

Quanto à **subcontratação**, não será admitida a subcontratação, total ou parcial, dos serviços objeto da contratação, tendo em vista que a natureza das atividades e o ambiente de execução exigem controle técnico direto, uniforme e contínuo pela contratada, sendo incompatível com a fragmentação da execução. Ademais, o porte do objeto e a necessidade de responsabilização integral da contratada



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARACIABA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Direita, nº 92, Centro - CEP 35.436-000 - CNPJ 19.382.647/0001-53

Tel.: (31)3893-5130 e-mail: contato@guaraciaba.mg.gov.br



justificam a vedação, de modo a assegurar a qualidade dos serviços, a eficiência da execução e a adequada fiscalização contratual, conforme fundamentação constante dos documentos técnicos.

No tocante à **garantia da contratação**, será exigida a prestação de garantia no percentual de **5% (cinco por cento)** do valor do contrato, nos termos dos arts. 96 e 97 da Lei nº 14.133/2021, como condição para a assinatura do instrumento contratual, com a finalidade de assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas, resguardar o interesse público e mitigar riscos de inadimplemento.

Quanto à **vistoria**, será facultada aos licitantes a realização de vistoria técnica prévia nos locais de execução dos serviços, com o objetivo de obter pleno conhecimento das condições existentes, das características das edificações e das particularidades inerentes à execução. A não realização da vistoria não impedirá a participação no certame, desde que o licitante declare pleno conhecimento das condições locais, assumindo integral responsabilidade por eventuais custos adicionais decorrentes de sua opção, conforme justificativas técnicas.

Por fim, a execução dos serviços deverá observar integralmente as normas técnicas aplicáveis, especialmente as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como as normas de segurança do trabalho e demais exigências legais pertinentes, garantindo a execução adequada, segura e eficiente do objeto.

6 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Fundamentação: [Inciso IV do §1º do artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021](#)

As estimativas de quantitativos necessárias à contratação foram definidas com base nos estudos técnicos elaborados pelo setor de engenharia do Município, considerando as características físicas das edificações, as condições identificadas em vistoria técnica e as necessidades de manutenção predial verificadas em cada unidade.

O dimensionamento dos serviços foi realizado a partir de medições diretas dos elementos construtivos e das áreas das edificações, contemplando superfícies internas e externas, sistemas prediais e componentes sujeitos a desgaste, bem como as intervenções necessárias à preservação das condições de funcionamento das unidades.

As memórias de cálculo apresentam o detalhamento técnico dos quantitativos, com base em critérios objetivos, tais como áreas medidas, perímetros, quantificação de elementos e estimativas técnicas fundamentadas, assegurando a compatibilidade entre os serviços previstos e as necessidades identificadas em cada unidade.

Os quantitativos foram estruturados de forma individualizada por unidade de saúde, considerando as especificidades construtivas e as demandas de manutenção de cada edificação, garantindo maior precisão na estimativa e adequada correspondência com os serviços a serem executados.

Ressalta-se que as memórias de cálculo completas, contendo o detalhamento dos quantitativos por item e a respectiva metodologia de apuração, integram o presente Estudo Técnico Preliminar na forma de anexos, conforme discriminado a seguir:

- **Memória de Cálculo dos Serviços de Manutenção Predial da UBS Penha;**



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARACIABA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Direita, nº 92, Centro - CEP 35.436-000 - CNPJ 19.382.647/0001-53

Tel.: (31)3893-5130 e-mail: contato@guaraciaba.mg.gov.br



- **Memória de Cálculo dos Serviços de Manutenção Predial da UBS São Joaquim – Córrego Santa Maria.**

A definição dos quantitativos, conforme apresentada nos anexos, possibilita o adequado planejamento da contratação, o controle de custos, a aferição dos serviços por medições e a adequada gestão da execução contratual, em observância aos princípios da eficiência e da economicidade.

7 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: [Inciso V do §1º do artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021](#)

O levantamento de mercado tem por objetivo identificar as possíveis soluções disponíveis para atendimento da necessidade de manutenção predial das Unidades Básicas de Saúde (UBS Penha e UBS São Joaquim – Córrego Santa Maria), bem como avaliar, sob os aspectos técnico e econômico, a alternativa mais adequada à Administração Pública.

Nesse contexto, foram analisadas as seguintes alternativas:

a) Execução direta pela Administração (mão de obra própria)

Consiste na realização dos serviços por meio de servidores e estrutura própria do Município.

Todavia, tal alternativa mostra-se inviável, uma vez que a Administração não dispõe de equipe técnica especializada, nem de estrutura operacional suficiente para execução simultânea e coordenada dos serviços de manutenção predial demandados, que envolvem múltiplas frentes de atuação (pintura, instalações, cobertura, entre outros).

Além disso, a execução direta comprometeria a eficiência administrativa, diante da necessidade de alocação de recursos humanos e materiais que não se encontram disponíveis de forma contínua, podendo ocasionar atrasos, descontinuidade dos serviços e aumento de custos indiretos.

b) Contratações isoladas por tipo de serviço

Consiste na realização de múltiplas contratações, segmentadas por natureza dos serviços (ex.: pintura, elétrica, hidrossanitária, cobertura).

Embora possível, essa alternativa mostra-se tecnicamente desvantajosa, pois compromete a integração das atividades, dificulta a coordenação das frentes de serviço e aumenta o risco de incompatibilidades técnicas entre execuções distintas.

Sob o aspecto econômico, a fragmentação da contratação tende a elevar os custos administrativos, ampliar o número de processos licitatórios e reduzir ganhos de escala, além de dificultar o controle e a fiscalização contratual.

c) Contratação de empresa especializada para execução integrada dos serviços de manutenção predial

Consiste na contratação de empresa ou conjunto empresarial capacitado para execução dos serviços de manutenção predial de forma integrada, incluindo fornecimento de materiais, mão de obra e equipamentos necessários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARACIABA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Direita, nº 92, Centro - CEP 35.436-000 - CNPJ 19.382.647/0001-53

Tel.: (31)3893-5130 e-mail: contato@guaraciaba.mg.gov.br



Esta alternativa apresenta-se como a mais adequada sob o ponto de vista técnico, pois permite a execução coordenada das atividades, garantindo compatibilidade entre os serviços, padronização dos procedimentos e melhor controle de qualidade.

Sob o aspecto econômico, a execução integrada possibilita ganhos de escala, otimização logística, redução de custos operacionais e maior eficiência na mobilização de recursos, além de simplificar a gestão contratual.

Adicionalmente, trata-se de solução amplamente disponível no mercado, com diversos fornecedores aptos à execução de serviços de manutenção predial com características padronizadas, o que assegura a competitividade do certame.

Conclusão do levantamento de mercado

Diante das alternativas analisadas, conclui-se que a **contratação de empresa especializada para execução integrada dos serviços de manutenção predial** é a solução que melhor atende ao interesse público, por apresentar maior viabilidade técnica, economicidade, eficiência operacional e adequação às necessidades da Administração.

A solução escolhida permite a adequada execução dos serviços, assegura a continuidade do atendimento nas unidades de saúde e garante melhores condições de gestão e fiscalização contratual, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e planejamento previstos na Lei nº 14.133/2021.

8 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: [Inciso VI do §1º do artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021](#)

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base nas planilhas orçamentárias oficiais, memórias de cálculo, composições de custos, composição do BDI e justificativas técnicas relevantes, todos elaborados por profissional habilitado e integrantes dos documentos técnicos da fase preparatória.

Os preços unitários referenciais foram definidos a partir das bases oficiais aplicáveis, especialmente SINAPI e SETOP¹, observada a ordem prioritária prevista no art. 23, §2º, da Lei nº 14.133/2021, admitindo-se composições próprias quando necessárias e devidamente justificadas nos documentos técnicos.

Quanto ao regime de desoneração, adotou-se, para cada unidade, a opção mais vantajosa à Administração, conforme comparativo constante nas respectivas justificativas técnicas relevantes. Para a UBS Penha, foi adotada a planilha **desonerada**, com BDI de **27,92%**, por apresentar menor valor global. Para a UBS São Joaquim – Córrego Santa Maria, foi adotada a planilha **não desonerada**, com BDI de **24,20%**, também por se mostrar mais econômica à Administração.

Local de execução	Regime orçamentário adotado	BDI	Valor estimado
UBS Penha	Desonerado	27,92%	R\$ 165.111,16

¹ A Secretaria de Estado de Transportes e Obras Públicas de Minas Gerais (SETOP) foi posteriormente reestruturada, tendo suas atribuições absorvidas pela Secretaria de Estado de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias (SEINFRA/MG). Ressalta-se que a nomenclatura "SETOP" foi mantida neste documento por ter sido a referência adotada nos documentos técnicos elaborados pelo profissional responsável.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARACIABA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Direita, nº 92, Centro - CEP 35.436-000 - CNPJ 19.382.647/0001-53

Tel.: (31)3893-5130 e-mail: contato@guaraciaba.mg.gov.br



UBS São Joaquim – Córrego Santa Maria	Não desonerado	24,20%	R\$ 187.292,05
Valor global estimado da contratação			R\$ 352.403,21

Assim, o valor global estimado da contratação é de **R\$ 352.403,21 (trezentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e três reais e vinte e um centavos)**, contemplando os serviços de manutenção predial previstos para as duas unidades de saúde, conforme detalhamento constante das planilhas orçamentárias.

As planilhas orçamentárias, memórias de cálculo, composições de custos, BDI e justificativas técnicas relevantes integram o presente Estudo Técnico Preliminar como anexos, servindo de suporte à formação do valor estimado, à definição dos preços unitários referenciais e à aferição dos serviços durante a execução contratual.

9 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: [Inciso VII do §1º do artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021](#)

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para execução de **serviços comuns de engenharia de manutenção predial** nas unidades **UBS Penha** e **UBS São Joaquim – Córrego Santa Maria**, contemplando a execução integrada dos serviços necessários à recuperação, conservação, adequação e preservação das edificações, conforme especificações constantes nos memoriais descritivos, planilhas orçamentárias, memórias de cálculo, cronogramas físico-financeiros e demais documentos técnicos que integram a fase preparatória.

A solução abrange o fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos, ferramentas e insumos necessários à execução dos serviços, compreendendo, de forma integrada e coordenada, intervenções em superfícies e revestimentos, esquadrias, instalações elétricas e hidrossanitárias, cobertura e sistemas de escoamento pluvial, elementos metálicos, rede lógica e demais serviços acessórios previstos para restabelecimento e manutenção das condições adequadas de funcionamento das unidades.

A execução ocorrerá de forma indireta, sob o regime de **empreitada por preço unitário**, adotado em razão da natureza dos serviços e da possibilidade de variações quantitativas aferíveis em campo, sendo as medições realizadas com base nos quantitativos efetivamente executados, em conformidade com os documentos técnicos que subsidiam a contratação.

Quanto à **modalidade de licitação**, considerando tratar-se de serviço comum de engenharia, a solução compreende a realização de **Concorrência**, nos termos do art. 28, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, por se mostrar a modalidade compatível com a natureza do objeto e com o enquadramento jurídico adotado para a contratação.

A solução contempla, ainda, a observância integral das normas técnicas aplicáveis, especialmente normas da ABNT, normas de segurança do trabalho e demais exigências legais pertinentes, bem como a adoção de práticas adequadas de gestão de resíduos e proteção das estruturas existentes durante a execução.

A contratada deverá assegurar a compatibilidade técnica entre os serviços executados, a qualidade dos materiais empregados, o adequado desempenho das soluções adotadas e a plena funcionalidade dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARACIABA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Direita, nº 92, Centro - CEP 35.436-000 - CNPJ 19.382.647/0001-53

Tel.: (31)3893-5130 e-mail: contato@guaraciaba.mg.gov.br



elementos submetidos à manutenção, responsabilizando-se pela correção de falhas decorrentes de vícios de execução ou emprego inadequado de materiais.

No que se refere à **manutenção e assistência técnica**, a contratada deverá prestar suporte técnico durante o período de garantia contratual, promovendo, sem ônus para a Administração, a correção de defeitos, falhas ou vícios constatados após o recebimento dos serviços, quando decorrentes de execução inadequada, emprego de materiais em desconformidade ou descumprimento das especificações técnicas da contratação.

Aplica-se à contratação a responsabilidade da contratada pela adequada execução dos serviços e pela correção de falhas e vícios identificados, observando-se, quanto aos vícios aparentes ou de fácil constatação, o prazo de **90 (noventa) dias**, nos termos do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor, quando cabível.

Dessa forma, a solução adotada mostra-se apta a atender, de maneira integrada e economicamente adequada, às necessidades de manutenção predial das unidades de saúde, assegurando continuidade dos serviços públicos, preservação do patrimônio público e melhores condições de funcionamento das edificações.

10 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO/OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: [Inciso VIII do §1º do artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021](#)

Adota-se o **parcelamento da contratação**, com divisão do objeto em **dois lotes**, correspondentes a cada unidade de execução, a saber: **Lote 1 – UBS Penha** e **Lote 2 – UBS São Joaquim – Córrego Santa Maria**.

A solução mostra-se tecnicamente adequada e economicamente vantajosa, pois cada lote corresponde a um conjunto funcionalmente autônomo de serviços de manutenção predial, vinculado a edificações distintas, com quantitativos, cronogramas e particularidades próprias, embora possuam natureza técnica semelhante. A divisão por local preserva a integridade técnica de cada conjunto de serviços, sem fracionamento indevido de etapas interdependentes dentro de uma mesma unidade.

Sob a perspectiva da competitividade, o parcelamento por lotes tende a ampliar a participação de licitantes, inclusive empresas de menor porte com capacidade para executar apenas um dos lotes, favorecendo a disputa e potencialmente melhores propostas para a Administração.

Sob o aspecto operacional, a divisão por lotes também favorece a gestão contratual e a fiscalização, ao permitir acompanhamento individualizado da execução em cada unidade, inclusive quanto a medições, cronogramas, desempenho e recebimento dos serviços.

Do ponto de vista econômico, o parcelamento adotado não compromete ganhos de escala, pois cada lote mantém escopo tecnicamente coerente e economicamente viável, com formação de preços estruturada em planilhas próprias, preservando a racionalidade do orçamento e a comparabilidade das propostas.

Ressalta-se que o parcelamento foi definido **por local de execução**, e não por tipo de serviço, justamente para evitar fragmentação excessiva do objeto. Não se mostra tecnicamente recomendável subdividir, por exemplo, pintura, instalações e cobertura em contratações distintas dentro de uma mesma unidade, pois tais serviços possuem interdependência executiva e demandam coordenação integrada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARACIABA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Direita, nº 92, Centro - CEP 35.436-000 - CNPJ 19.382.647/0001-53

Tel.: (31)3893-5130 e-mail: contato@guaraciaba.mg.gov.br



Assim, conclui-se que o parcelamento em dois lotes atende aos princípios da eficiência, competitividade, economicidade e melhor aproveitamento do mercado, configurando a solução mais adequada para a presente contratação.

11 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Fundamentação: [Inciso IX do §1º do artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021](#)

A contratação pretende produzir resultados voltados à melhoria das condições de funcionamento das Unidades Básicas de Saúde (UBS Penha e UBS São Joaquim – Córrego Santa Maria), com reflexos diretos na continuidade dos serviços públicos de saúde, na preservação do patrimônio público e na racionalização do emprego dos recursos disponíveis.

Em termos de **economicidade**, espera-se reduzir custos decorrentes de manutenção corretiva emergencial, minimizar perdas associadas ao agravamento de desgastes das edificações e evitar intervenções futuras mais onerosas, mediante atuação preventiva e programada. Pretende-se, ainda, assegurar melhor relação custo-benefício da contratação, com execução orientada por orçamento técnico referencial, medições por quantitativos efetivamente executados e adequada gestão contratual.

Quanto ao **melhor aproveitamento dos recursos humanos**, a solução adotada permite que a Administração não necessite mobilizar estrutura própria para execução de serviços para os quais não dispõe de equipe técnica operacional permanente, concentrando seus recursos humanos nas atividades de planejamento, fiscalização e acompanhamento contratual, em vez de desviar servidores para atividades executivas.

No tocante ao **melhor aproveitamento dos recursos materiais**, busca-se preservar e prolongar a vida útil dos elementos construtivos e sistemas prediais existentes, reduzindo substituições prematuras, desperdícios e perdas patrimoniais, mediante manutenção adequada das estruturas e instalações das unidades.

Sob o aspecto do **melhor aproveitamento dos recursos financeiros**, a contratação foi estruturada para permitir controle dos custos por medições, planejamento da execução por cronograma físico-financeiro e racionalidade na aplicação dos recursos públicos, com expectativa de maior eficiência do gasto e mitigação de dispêndios decorrentes de paralisações, deteriorações progressivas ou soluções emergenciais mais custosas.

Como resultados institucionais pretendidos, espera-se, ainda:

- assegurar melhores condições de funcionamento das unidades de saúde;
- reduzir riscos operacionais associados a falhas em instalações e estruturas;
- proporcionar ambientes mais adequados e seguros para usuários e profissionais;
- aumentar a durabilidade e conservação do patrimônio público municipal;
- promover maior eficiência administrativa na gestão da infraestrutura pública de saúde.

Dessa forma, os resultados pretendidos estão relacionados à obtenção de maior eficiência, economicidade e sustentabilidade na gestão dos recursos públicos, com ganhos qualitativos e operacionais compatíveis com o interesse público que fundamenta a contratação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARACIABA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Direita, nº 92, Centro - CEP 35.436-000 - CNPJ 19.382.647/0001-53

Tel.: (31)3893-5130 e-mail: contato@guaraciaba.mg.gov.br



12 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Fundamentação: [Inciso X do §1º do artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021](#)

Previamente à celebração do contrato, a Administração deverá adotar providências para disponibilização de acesso às unidades onde os serviços serão executados, incluindo alinhamentos necessários para compatibilizar a execução com o regular funcionamento das Unidades Básicas de Saúde.

Deverá, ainda, estruturar os procedimentos de controle e registro da execução contratual, inclusive quanto à metodologia de medições, documentação dos serviços executados e forma de acompanhamento dos marcos previstos no cronograma físico-financeiro, de modo a assegurar adequado acompanhamento e fiscalização da execução do objeto.

13 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: [Inciso XI do §1º do artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021](#)

Verificou-se a existência de contratação correlata vinculada ao objeto do presente estudo. Trata-se do Contrato nº 001/2026, celebrado pelo Município de Guaraciaba/MG com a empresa M E Z Construções Ltda. ME, cujo objeto contempla a prestação de serviços técnicos de engenharia, incluindo elaboração de projetos e apoio técnico à fiscalização de obras e serviços de engenharia municipais.

No âmbito dessa contratação, foram elaborados os documentos técnicos que fundamentam a presente contratação, incluindo memoriais descritivos, memórias de cálculo, planilhas orçamentárias, cronogramas físico-financeiros e demais elementos de suporte técnico utilizados na fase preparatória.

Destaca-se que tal contratação possui natureza complementar e de apoio técnico, não configurando dependência operacional direta para a execução dos serviços objeto deste processo. Contudo, sua existência contribui para o adequado planejamento, suporte técnico à fiscalização e melhor acompanhamento da execução contratual, em caráter correlato à solução adotada.

14 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Fundamentação: [Inciso XII do §1º do artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021](#)

A contratação para execução dos serviços comuns de engenharia destinados à manutenção predial das unidades UBS Penha e UBS São Joaquim – Córrego Santa Maria pode gerar impactos ambientais pontuais, controláveis e mitigáveis, especialmente em razão da geração de resíduos, consumo de insumos, emissão de poeira e ruídos decorrentes de atividades de manutenção, os quais deverão ser tratados mediante adoção de boas práticas executivas e gestão ambiental compatível com a legislação vigente e com as diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

Dentre os principais impactos potenciais identificados, destacam-se a geração de resíduos provenientes de remoções pontuais e substituições de materiais, o consumo de insumos e recursos naturais, a emissão de poeira e ruídos durante a execução de determinados serviços e a geração de embalagens e refugos decorrentes do uso de materiais.

Como medidas preventivas e mitigadoras, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

a) Gestão de resíduos e destinação ambientalmente adequada: A contratada deverá promover a adequada segregação, acondicionamento e destinação dos resíduos eventualmente gerados, observando



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARACIABA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Direita, nº 92, Centro - CEP 35.436-000 - CNPJ 19.382.647/0001-53

Tel.: (31)3893-5130 e-mail: contato@guaraciaba.mg.gov.br



as diretrizes da Resolução CONAMA nº 307/2002, da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010) e demais normas aplicáveis, priorizando, sempre que possível, reutilização, reaproveitamento e reciclagem, bem como destinação final em locais ambientalmente adequados.

b) Uso eficiente de recursos naturais e insumos: A execução deverá adotar práticas voltadas à redução de desperdícios, uso racional de materiais e melhor aproveitamento de insumos, com preferência, quando viável, por materiais de maior durabilidade e menor impacto ambiental. Deverão ser adotadas medidas de planejamento e controle para evitar perdas desnecessárias e reduzir consumo de recursos.

c) Requisitos de baixo consumo de energia e eficiência operacional: Deverão ser adotadas medidas para utilização eficiente de energia durante a execução dos serviços, incluindo uso racional de equipamentos elétricos, prevenção de funcionamento ocioso de máquinas e adoção de rotinas operacionais que reduzam consumo energético e promovam maior eficiência na execução.

d) Controle de emissões, poeira e ruídos: Durante a execução dos serviços, deverão ser adotadas medidas para minimizar impactos atmosféricos e sonoros, incluindo organização adequada das frentes de serviço, controle de poeira quando necessário e observância de práticas executivas compatíveis com a realidade local e com a minimização de incômodos ao entorno.

e) Proteção do ambiente e preservação do entorno: A execução deverá observar cuidados para evitar danos ao ambiente local, prevenir contaminações por resíduos ou insumos e preservar as condições das áreas adjacentes às unidades durante a realização dos serviços.

f) Logística reversa e destinação de embalagens e refugos: Sempre que aplicável, deverão ser adotadas práticas de logística reversa para destinação adequada de embalagens, materiais substituídos e demais refugos gerados, com encaminhamento para reaproveitamento, reciclagem ou descarte ambientalmente adequado, conforme a natureza dos materiais e a legislação aplicável.

A adoção dessas medidas visa assegurar que a execução dos serviços ocorra de forma ambientalmente responsável, com mitigação dos impactos potenciais identificados e observância dos princípios da sustentabilidade, eficiência e desenvolvimento nacional sustentável aplicáveis às contratações públicas.

15 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: [Inciso XIII do §1º do artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021](#)

Diante dos estudos realizados, conclui-se que a contratação pretendida mostra-se **adequada, necessária e tecnicamente viável** para atendimento da necessidade pública identificada, consistindo em solução compatível com as demandas de manutenção predial das unidades UBS Penha e UBS São Joaquim – Córrego Santa Maria.

A solução proposta revela-se adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, uma vez que foi estruturada com base em documentos técnicos elaborados por profissional habilitado, com definição dos serviços necessários, estimativas de quantitativos e custos, cronogramas de execução e justificativas técnicas que demonstram a compatibilidade da solução com as necessidades identificadas.

Verifica-se, ainda, que a modelagem adotada, com execução por empreitada por preço unitário, licitação na modalidade concorrência e parcelamento em dois lotes por local de execução, mostra-se apta a



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARACIABA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Direita, nº 92, Centro - CEP 35.436-000 - CNPJ 19.382.647/0001-53

Tel.: (31)3893-5130 e-mail: contato@guaraciaba.mg.gov.br



promover eficiência, competitividade, adequada gestão contratual e melhor aproveitamento dos recursos públicos.

Também restou demonstrado que a contratação atende ao interesse público ao viabilizar a conservação das edificações, a continuidade dos serviços públicos de saúde, a preservação do patrimônio público e a mitigação de riscos decorrentes da postergação das intervenções de manutenção.

Dessa forma, o presente Estudo Técnico Preliminar conclui pela **viabilidade e adequação da contratação**, recomendando seu prosseguimento, por se tratar da solução que melhor atende à necessidade administrativa identificada e aos objetivos pretendidos pela Administração.

16 – ANEXOS DO ETP

Integram o presente Estudo Técnico Preliminar os seguintes documentos técnicos, os quais fundamentam o dimensionamento da solução, os quantitativos estimados, os custos referenciais e as condições de execução dos serviços pretendidos:

UBS PENHA

- **Anexo I** – Memorial Descritivo dos Serviços de Manutenção Predial da UBS Penha;
- **Anexo II** – Memória de Cálculo dos Quantitativos da UBS Penha
- **Anexo III** – Planilha Orçamentária Desonerada da UBS Penha
- **Anexo IV** – Planilha Orçamentária Não Desonerada da UBS Penha
- **Anexo V** – Planilha de Quantitativo para Acervo Técnico Profissional da UBS Penha
- **Anexo VI** – Cronograma Físico-Financeiro da UBS Penha
- **Anexo VII** – Curva ABC de Serviços da UBS Penha
- **Anexo VIII** – Composição do BDI da UBS Penha
- **Anexo IX** – Composições de Custos Unitários da UBS Penha
- **Anexo X** – Prancha Arquitetônica da UBS Penha
- **Anexo XI** – Relatório Fotográfico da UBS Penha
- **Anexo XII** – Anotação de Responsabilidade Técnica da UBS Penha
- **Anexo XIII** – Termo de Justificativas Técnicas Relevantes da UBS Penha

UBS SÃO JOAQUIM – CÔRREGO SANTA MARIA

- **Anexo XIV** – Memorial Descritivo dos Serviços de Manutenção Predial da UBS São Joaquim
- **Anexo XV** – Memória de Cálculo dos Quantitativos da UBS São Joaquim
- **Anexo XVI** – Planilha Orçamentária Desonerada da UBS São Joaquim
- **Anexo XVII** – Planilha Orçamentária Não Desonerada da UBS São Joaquim
- **Anexo XVIII** – Cronograma Físico-Financeiro da UBS São Joaquim
- **Anexo XIX** – Curva ABC de Serviços da UBS São Joaquim
- **Anexo XX** – Composição do BDI da UBS São Joaquim
- **Anexo XXI** – Composições de Custos Unitários da UBS São Joaquim
- **Anexo XXII** – Projeto Arquitetônico da UBS São Joaquim
- **Anexo XXIII** – Relatório Fotográfico da UBS São Joaquim
- **Anexo XXIV** – Anotação de Responsabilidade Técnica da UBS São Joaquim
- **Anexo XXV** – Termo de Justificativas Técnicas Relevantes da UBS São Joaquim



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARACIABA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Direita, nº 92, Centro - CEP 35.436-000 - CNPJ 19.382.647/0001-53

Tel.: (31)3893-5130 e-mail: contato@guaraciaba.mg.gov.br



- **Anexo XXVI – Mapa de Riscos da Contratação:** Documento que identifica, analisa e classifica os principais riscos relacionados à contratação e execução da obra, bem como define medidas preventivas e de mitigação.

Guaraciaba/MG, 17 de abril de 2026.

Cíntia Gomes Ferreira
Secretária Municipal de Saúde
Membro da Equipe de Planejamento da Contratação

Regina Aparecida Soares
Oficial Administrativo
Membro da Equipe de Planejamento da Contratação