



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. INTRODUÇÃO:

O presente estudo técnico preliminar tem por objetivo demonstrar a viabilidade técnica e econômica da aquisição de serviço a ser adquirido, bem como fornecer informações necessárias para subsidiar o Termo de Referência e demais documentos relacionados ao processo de aquisição, conforme previstos em normas legislativas.

Este estudo consiste na primeira etapa do planejamento de uma contratação, de modo a assegurar a viabilidade e embasar o termo de referência, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

2. OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

REFORMA DO ALMOXARIFADO DA SAÚDE, PARA IMPLANTAÇÃO DA UNIDADE DE SAÚDE DA FAMÍLIA (USF), LOCALIZADO NA RUA ZORAIDE EVA DAS DORES Nº 476 – JARDIM MARILU - ITAPECERICA DA SERRA

3. ANALISE DE RISCO:

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocação de Responsabilidade	Nível do risco (I x P)
1	Estudos preliminares incorretos ou erros nos projetos (ex.: incompatibilidades entre os projetos arquitetônico, estrutural e instalações);	Baixa qualificação técnica e/ou desconhecimento das especificidades para obras da saúde por parte da equipe de engenharia e arquitetura responsável pela elaboração e ajuste do projeto	Planejamento	Contratante	
Impactos					
1. Realização de ajustes durante a execução da obra; 2. Paralisação da obra; e 3. Aumento do custo final da obra.					
Ações Preventivas					



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

1. Utilização do projeto referencial disponibilizado pelo Ministério;
2. Uso de metodologias como BIM para antecipar e corrigir problemas ainda na fase de projeto;
3. Implementação de revisão técnica aprofundada e compatibilização dos projetos antes do início da obra.

Ações de Contingência

1. Contratação de equipe para revisão técnica e ajuste dos projetos.

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocação de Responsabilidade	Nível do risco (I x P)
2	Intercorrências no processo licitatório	Falta de planejamento adequado, documentos preparatórios inadequados e/ou incompletos	Planejamento	Contratante	

Impactos

1. Impugnação do edital;
2. Contratação ineficiente, não atingindo o seu objetivo;
3. Empresa contratada sem qualificação técnica, causando problemas durante a execução; e
4. Licitação deserta.

Ações Preventivas

1. Realização do planejamento da licitação por equipe técnica adequada e qualificada; e
2. Elaboração dos documentos preparatórios com zelo e baseados nas boas práticas e na legislação vigente.

Ações de Contingência

1. Retificação dos documentos convocatórios; e
2. Realização de um novo processo licitatório.

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocação de Responsabilidade	Nível do risco (I x P)
3	Seleção de empresa sem capacidade de execução	Imperícias quando da elaboração dos documentos de planejamento da contratação e/ou não avaliação dos critérios estabelecidos no edital de forma satisfatória	Planejamento	Contratante	

Impactos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

1. Contratação de empresa sem qualificação;
2. Problemas na execução da obra.

Ações Preventivas

1. Elaboração dos documentos preliminares do processo licitatório por equipe técnica qualificada;
2. Estabelecimento de critérios claros e objetivos para comprovação.

Ações de Contingência

1. Sanções administrativas à empresa contratada;
2. Rescisão do contrato;
3. Convocação de empresa cadastrada no certame.

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocação de Responsabilidade	Nível do risco (I x P)
4	Atrasos na obtenção de licenças (Vigilância sanitária, ambientais, Corpo de Bombeiros, etc.)	Desconhecimento dos critérios para obtenção destes documentos; demanda reprimida dos órgãos responsáveis pela emissão destes documentos	Planejamento	Contratante e/ou Empresa Contratada	

Impactos

1. Atraso no início da obra;
2. Reajustes no orçamento dado o tempo decorrido; e
3. Necessidade de complementação do projeto.

Ações Preventivas

1. Protocolo dos documentos em tempo hábil para emissão das licenças

Ações de Contingência

1. Utilização de licenças prévias, quando aplicável, para início de obra

Número	Risco	Causa do risco	Fase	Alocação de Responsabilidade	Nível do risco (I x P)
5	Processo licitatório fracassado, deserta ou contratação insatisfatória	Proposta com preço inferior ao valor de mercado.	Seleção do Fornecedor	Administração	Médio

Impactos: Possível contratação de empresa sem capacidade financeira para a execução dos serviços ou descumprimento de requisitos legais.

Ações preventivas: Realizar pesquisa de preços de acordo com as normas e orientações vigentes



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

Ações de contingência: Identificar e corrigir inconsistências observadas nos Estudos Preliminares e na Pesquisa de Preço.

Número

6	Falhas e atrasos na execução	Imperícia da empresa contratada	Gestão do contrato	Empresa Contratada	
Impactos	Alterações das condições econômicas para aquisição de materiais e remuneração dos serviços	Crises econômicas, alterações nas legislações tributárias, escassez de matéria-prima e/ou mão de obra	Gestão do contrato	Contratada e/ou Empresa contratada	

1. Obras com vícios de execução;
2. Necessidade de refazimento de serviços;
3. Paralisação da obra; e
4. Aumento do custo final da obra.

Ações Preventivas

1. Elaboração de cronograma de execução de obra considerando o prazo para fornecimento dos materiais;
2. Especificar de forma adequada o objeto e exigências de qualificação técnica suficientes para apresentação de proposta condizentes com a necessidade da administração Pública Implementação de revisão técnica aprofundada e compatibilização dos projetos antes do início da obra;
3. Acompanhamento e fiscalização técnica da execução da obra pelo responsável técnico da fiscalização;
4. Auditorias técnicas regulares durante a execução; e
5. Definição clara de padrões e critérios de aceitação dos materiais e serviços.

Ações de Contingência

1. Glosa dos serviços que não apresentarem os critérios de aceitabilidade técnica;
2. Rescisão do contrato, caso necessário; e
Convocação das demais empresas classificadas, caso necessário.

1. Negociação para ajuste dos preços conforme Lei nº 14.133/2021

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocação de Responsabilidade	Nível do risco (I x P)
7	Problemas causados por condições climáticas extremas (chuvas, secas)	Condições climáticas extremas	Gestão do Contrato	Administração e Empresa Contratada	



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

Impactos
1. Atraso na execução da obra; 2. Desfazimento de serviços.
Ações Preventivas
1. Previsão de tecnologias sustentáveis para suportar tais intempéries; 2. Contratação de seguro que abarque tais situações
Ações de Contingência
1. Acionamento do seguro; 2. Refazimento dos serviços com custeio parcial entre a Administração e a Empresa Contratada

4. NECESSIDADES DA CONTRATAÇÃO:

O presente documento visa analisar a viabilidade da eventual e futura contratação de empresa especializada para execução de obra de engenharia para **Reforma do Almoxarifado da Saúde, para Implantação da Unidade de Saúde da Família (USF) - Marilu no Município de Itapecerica da serra**, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde do Município, através do **Convênio nº 000991/2026**, firmado entre o Município de Itapecerica da Serra e a **Secretaria de Estado da Saúde de São Paulo**, decorrente da **Emenda Parlamentar nº 2024.311.74107, de autoria do Parlamentar Antônio Carlos Rodrigues**.

A contratação fundamenta-se na necessidade de ampliar e qualificar a rede municipal de Atenção Primária à Saúde, proporcionando melhores condições de atendimento à população, com a oferta de serviços de saúde em instalações adequadas, acessíveis, seguras e compatíveis com as normas técnicas e sanitárias vigentes.

A adaptação do imóvel existente mostra-se a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, uma vez que aproveita estrutura já pertencente ao patrimônio municipal, reduzindo custos e o tempo necessário para disponibilização da unidade à população, em comparação à construção de uma nova edificação.

Também estão previstas adequações específicas para atendimento às exigências de segurança contra incêndio e obtenção do AVCB, incluindo sistema de detecção e alarme de incêndio, iluminação de emergência, equipamentos de combate a incêndio, sinalização, bomba de incêndio, corrimãos e demais dispositivos. A planilha contempla ainda a implantação de sistema separador de água e óleo e adequações complementares.

A contratação encontra respaldo no planejamento da Administração Municipal e atende ao interesse público, considerando que a implantação da Unidade de Saúde da Família contribuirá para a descentralização dos serviços de saúde, fortalecimento da Atenção Básica, ampliação da co-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

bertura assistencial e melhoria das condições de atendimento aos usuários do Sistema Único de Saúde – SUS, além de viabilizar a execução do investimento objeto do Convênio nº 000991/2026.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A Contratada deverá apresentar Certidão atualizada de registro de Pessoa Jurídica expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia –CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU da empresa licitante e de seus responsáveis técnicos;

A Contratada deverá apresentar comprovação de vínculo profissional, podendo ser mediante contrato social, registro de carteira profissional, ficha de empregado ou contrato de trabalho, sendo possível a contratação de profissional autônomo que preencha os requisitos e se responsabilize pela execução dos serviços (Súmula 25);

A Contratada deverá apresentar a comprovação de a empresa possuir em seu quadro de pessoal, até a data prevista para a entrega dos envelopes, profissional de nível superior ou outro devidamente reconhecido pela entidade competente, detentor de atestado de responsabilidade técnica por execução de obra ou serviço de características semelhantes, fornecido(s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado acompanhado obrigatoriamente, Certificado de Acervo Técnico (CAT) emitido pelo CREA ou CAU, comprovando a execução de parcelas de relevância (Súmula 23).

Comprovação de capacidade técnico-operacional, mediante a apresentação de uma ou mais Certidões de Acervo Operacional – CAO emitidas pelo Conselho competente e/ou um ou mais Atestados fornecidos por pessoa jurídica de direito público ou privado devidamente identificadas e, em nome da interessada, que comprovem a prévia execução de obras ou serviço de engenharia similares e de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior às constates do objeto da licitação, especificando necessariamente o tipo de obra/serviço e o prazo de execução. As certidões ou atestados, admitido o somatório, devem conter o percentual mínimo de cada serviço, igual ou similar aos relacionados na tabela a seguir, os quais representam as parcelas de maior relevância ou valor significativo do objeto licitado, assim consideradas as que tenham valor individual igual ou superior a 4% (quatro por cento) do valor total estimado da contratação:

50,00%		
ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID.	QUANT.
Divisória em placas de gesso acartonado, resistência ao fogo 30 minutos, espessura 100/70mm - 1ST / 1ST	M2	290,24
Forro em painéis de gesso acartonado, acabamento liso com película em PVC - removível	M2	518,56
Telhamento em chapa de aço pré-pintada, tipo sanduíche, espessura de 0,50mm, com poliisocianurato (PIR)	M2	373,75
Revestimento em placa cerâmica esmaltada de 20x20 cm, tipo monocolor, assentado e rejuntado com argamassa industrializada	M2	297,25



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

Piso com requadro em concreto simples sem controle de fck	M3	33,00
Piso em placas de granilite, acabamento encerado	M2	275,92
PISO DE CONCRETO COM FIBRA FCK=25MPA E=8CM DESEMPENAMENTO MECÂNICO	M2	340,41

O critério de julgamento será de modo de disputa aberto, do tipo **Menor Preço**, regime de execução Empreitada por Preço Unitário.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Providenciada a estimativa de preços junto a CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – 202 de Maio de 2026; SIURB/EDIF – Secretaria de Infraestrutura urbana e Obras/ Composições de Edificações – Janeiro de 2026; FDE – Fundação para o Desenvolvimento da Educação – janeiro 2026; PINI - Tabela de Composição de Preços para Orçamentos – Julho de 2026; DNIT – Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes – Abril de 2026.

7. DA COMPLEXIDADE TÉCNICA: “OBRA COMUM DE ENGENHARIA”

O objeto deste estudo é a implantação de uma **Unidade de Saúde da Família (USF)**, utilizando a metodologia de construção convencional. O projeto 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 Serviço Comum de Engenharia, levando-se em conta que:

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

8. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO ADOTADA:

A escolha pela reforma mostra-se tecnicamente adequada em razão da possibilidade de aproveitamento da edificação existente, reduzindo a necessidade de implantação de uma nova construção e permitindo a adaptação dos espaços às necessidades da futura unidade. A solução contem-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEPECERICA DA SERRA
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS

pla intervenções em fundações, estrutura, divisórias, pisos, revestimentos, instalações elétricas, sistemas de segurança e combate a incêndio, além de adequações necessárias à obtenção do AVCB.

Dessa forma, a solução escolhida possibilita a **requalificação de um imóvel público existente**, proporcionando melhores condições de infraestrutura para a implantação da USF, com aproveitamento racional dos recursos públicos, adequação dos ambientes e melhoria das condições de atendimento à população.

9. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE A SER CONTRATADA:

Conforme Projeto apresentado a área para execução de implantação de Unidade de Saúde da Família (USF) é de 680,85 metros quadrados (m²).

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

O custo estimado total da contratação é de **R\$ 1.878.421,23 (Um Milhão, oitocentos e setenta e oito mil, quatrocentos e vinte e um reais e vinte e três centavos)**, sendo **R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais)** de repasse do Estado e **R\$ 678.421,23 (Seiscentos e setenta e oito mil, quatrocentos e vinte e um reais e vinte e três centavos)** de contrapartida financeira, realizada de acordo com as tabelas de referência.

11. CONCLUSÃO:

Com base nas informações levantadas ao longo deste estudo preliminar, fica evidenciado que a **Reforma do Almoxarifado da Saúde, para Implantação da Unidade de Saúde da Família (USF) - Marilu no Município de Itapepecerica da serra** é a melhor solução a ser adotada pela administração pública.

Itapepecerica da Serra, 14 de agosto de 2026.

DOUGLAS LUIS GUIMARAES
Secretaria Municipal de Obras e Serviços
FISCAL