



003
8

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR CONSTRUÇÃO DA NOVA UNIDADE DE SAÚDE DA FAMÍLIA DO JARDIM PRAIA GRANDE

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar – ETP, conforme a Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação, que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução. Ele serve de base ao Termo de Referência a ser elaborado, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda solicitada, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar. É obrigatório conforme a Lei Federal nº 14.133/2021 em todas as contratações.

1- IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E SOLICITANTE

OBJETO:

Construção da Nova Unidade de Saúde da Família do Jardim Praia Grande

LOCAL PARA A REALIZAÇÃO DO SERVIÇO:

Endereço: Praça Olavo Bilac, Jd. Praia Grande.

Praça Olavo Bilac: corresponde à Av. 09 de Julho com a Rua Pará, Av. 09 de Julho com a Rua Minas Gerais, Av. 09 de Julho com a Rua Amazonas e Av. 09 de Julho com a Rua Ceará;

REQUISITANTE:

REQUISITANTE	CARGO	SETOR
Ricardo dos Santos Ferreira	Arquiteto	Secretária de Agricultura e Meio Ambiente



Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá
Estado de São Paulo
Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental
ETP/SEOHP nº 013/25

004
8

EQUIPE DE ELABORAÇÃO DO ETP:

SERVIDOR (A)	CARGO	SETOR
Eliana Alves	Gestora de execução orçamentária	Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental

2- DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, I

"I - Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;"

Na obra de construção de uma Unidade de Saúde da Família (USF) representa uma iniciativa estratégica essencial para o fortalecimento da atenção primária à saúde no município. A USF é a principal porta de entrada do Sistema Único de Saúde (SUS), sendo responsável pelo cuidado contínuo, integral e humanizado da população. Sua implantação tem como principal objetivo promover a prevenção de doenças, o diagnóstico precoce, o tratamento adequado e o acompanhamento de condições crônicas, contribuindo de forma significativa para a melhoria da qualidade de vida da comunidade.

A unidade existente no mesmo bairro, Jardim Praia Grande, foi a primeira do município a contar com duas equipes de Estratégia e Saúde da Família, justamente por ser um dos bairros mais adensados populacionalmente e que apresentou maior crescimento em termos de desenvolvimento, infraestrutura e comércio, fatores que refletem diretamente nos serviços de saúde. Anualmente, essa USAFA tem mais de 79 mil atendimentos.

Além disso, a presença de uma USAFA aproxima os serviços de saúde da população, facilitando o acesso e fortalecendo o vínculo entre os profissionais e os usuários. A atuação das equipes multiprofissionais — compostas por médicos, enfermeiros, técnicos de enfermagem e agentes comunitários de saúde — permite um atendimento mais humanizado, eficaz e resolutivo, com ações que vão desde a promoção da saúde até o cuidado domiciliar.

3- ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, II

"II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;"

Não se justifica em função de não ter sido elaborado PAC – Plano Anual de Contratações referente ao ano 2025.



005
8

4- DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, III

“III - requisitos da contratação;”

A contratação objeto deste ETP apresenta os seguintes requisitos:

1. Trata-se de uma contratação na forma de concorrência para a execução dos serviços por ora justificados,
2. Deverá ser permitido a realização de visita técnica acompanhado de representante da Unidade Gestora de Obras Públicas a qual fornecerá o Atestado de Visita. A visita técnica é destinada ao conhecimento e estudo de acesso ao local, da situação atual do local da obra, para verificação de interferências internas e externas e a compatibilização do objeto da contratação. A visita técnica é facultativa.
3. O agendamento da visita técnica deverá ser feito através do e-mail visitecnicaobras@mongagua.sp.gov.br
4. Será enviado também por e-mail, ao solicitante a data e horário marcado para a realização de visita. Esclarecemos que não serão realizadas vistas técnicas sem prévio agendamento, em horário que não esteja no horário de expediente da Prefeitura e também no dia marcado para a realização da sessão pública.
5. A empresa que optar por não realizar a visita técnica, deverá enviar um e-mail para visitecnicaobras@mongagua.sp.gov.br informando que optou por não realizar visita técnica e que apresentará DECLARAÇÃO de que tem conhecimento de todas as informações e condições locais para a execução do empreendimento e que assume toda e qualquer responsabilidade pela ocorrência de eventuais prejuízos em virtude da omissão na verificação das condições do local de execução do objeto do certame.
6. Será exigido garantia para a obra no prazo de 5 anos;
7. O Memorial Descritivo segue em anexo contendo todas as informações referentes à descrição técnica, materiais a serem utilizados, métodos construtivos, normas aplicáveis e outros detalhes relevantes para a execução da obra;
8. A Planilha orçamentária segue em anexo, detalhando os custos, incluindo materiais, mão de obra e BDI;
9. Está estabelecido um cronograma físico - financeiro com o prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias para execução da obra, com detalhamento de marcos intermediários e finais das etapas;
10. A empresa contratada deverá ter compromisso com práticas seguras durante a instalação e cumprimento das normas de saúde e segurança do trabalho;



Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá

Estado de São Paulo

Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental

ETP/SEOHP nº 013/25

006
8

11. Empresa no ramo de Engenharia Civil para execução de serviços, conforme quantitativos previstos nos projetos;
12. Registro ou inscrição no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro no conselho de Arquitetura e Urbanismo/ CAU;
13. Qualificação Técnica Operacional – A empresa licitante deverá apresentar, por intermédio de atestado comprobatório, em seu nome, expedido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovação de prestação de serviços com características pertinentes e compatíveis com os seguintes serviços;
14. Qualificação Técnica Profissional – A empresa licitante deverá comprovar que possui, na data de entrega da documentação, profissional de nível superior detentor de atestado ou certidão lavrado por pessoa jurídica de direito público ou privado, emitido obrigatoriamente pelos contratantes titulares dos serviços, acompanhado do respectivos Certificado de Acervo Técnico – CAT, que comprovem a prestação de serviços com características pertinentes e compatíveis com objeto desta licitação.
15. A comprovação de vínculo profissional pode dar-se mediante contrato social (desde que o profissional faça parte do quadro da empresa), registro na carteira profissional, ficha de empregado, Certidão de Registro de Pessoa Jurídica (emitida pelo CREA/CAU, com indicação do responsável técnico e com data de validade em vigor ou contrato de trabalho (com firma reconhecida em Cartório).
16. Não é necessário que os vários serviços façam parte de um único atestado, podendo cada qualificação estar demonstrada separadamente;

Requisitos da Lei:

- a) Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos Normas da ABNT e das legislações pertinentes para execução de todos os serviços aplicáveis na execução da obra, inclusive no que tange a qualidade dos materiais;
- b) Lei nº 5.194, de 24 de dezembro 1966, que regula o exercício das profissões de Engenharia e dá outras providências;
- c) Lei nº 12.378/2010 regula o exercício da Arquitetura e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e das Unidades da Federação (CAU/UF);
- d) Lei nº 6.496, de 07 de dezembro de 1977, que institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de Engenharia, autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, de uma mútua de assistência profissional, e dá outras providências;
- e) Resolução CONAMA nº 307, de 05 de julho de 2002, que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil.
- f) Lei nº 8.080/1990 – Lei Orgânica da Saúde;
- g) Portaria nº 2.488/2011 – Diretrizes para a Organização da Atenção Básica;



007
8

Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá
Estado de São Paulo
Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental
ETP/SEOHP nº 013/25

h) NBR 9050/2020 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos: A norma da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

i) RDC 50/2002 – Diretrizes para a construção de Estabelecimentos de Saúde;

5- DO QUANTITATIVO ESTIMADO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, IV

“IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;”

As estimativas das quantidades para a contratação, estão em anexo e vem acompanhadas dos documentos orçamentários.

Foi necessário um levantamento detalhado de quantitativos de insumos e serviços, a ser feito pelo corpo técnico da Unidade Gestora de Obras Públicas, com base em vistoria prévia realizada in loco tendo em vista que no local não existe construção resultando em um orçamento completo da obra a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação.

Os serviços compreendem os seguintes itens:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
1	Serviços de Construção da Nova Unidade de Saúde da Família do Jardim Praia Grande, de acordo com especificações e condições contidas neste termo de referência e seus anexos.	Serviço	1

Os quantitativos estimados para a contratação são resultantes do levantamento de necessidade de serviços, material e equipamentos, com detalhamentos constantes nos anexos deste instrumento.

6- DO LEVANTAMENTO DO MERCADO E ANÁLISE DE ALTERNATIVAS

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, V

“V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;”

Para a realização dos quantitativos estimados foi realizada uma visita in loco do corpo técnico da Unidade Gestora de Obras Públicas que constatou que no local não existe construção.



Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá

Estado de São Paulo

Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental

ETP/SEOHP nº 013/25

008
8

Realizada a vistoria, o corpo técnico utilizou como base orçamentária as planilhas SINAPI/SP – Janeiro/2025 - SEM DESONERAÇÃO e CDHU - BRC 196 – novembro/2024 - SEM DESONERAÇÃO. Essas planilhas utilizadas em sua comparação com outras considera-se a melhor relação custo-benefício durante o ciclo de vida do objeto.

Para que seja solucionado o problema encontrado in loco, será necessário a execução da construção.

A construção de uma Unidade Básica de Saúde (UBS) representa um passo importante para o fortalecimento da atenção primária à saúde, sendo essencial para garantir o acesso da população a serviços de prevenção, diagnóstico e tratamento de doenças mais comuns. Entre os principais pontos positivos, destaca-se a promoção da saúde e prevenção de doenças, uma vez que a UBS oferece serviços como vacinação, acompanhamento de gestantes, controle de doenças crônicas e ações educativas. Isso contribui para a melhoria da qualidade de vida da população e a redução da demanda por atendimentos em prontos-socorros e hospitais.

Outro benefício é a descentralização do atendimento, levando os serviços de saúde para mais perto da comunidade e facilitando o acesso, especialmente em regiões mais afastadas ou com pouca infraestrutura. Além disso, o investimento em atenção básica é mais econômico e eficaz do que o tratamento de doenças em estágio avançado, tornando-se um excelente custo-benefício para o sistema público. A presença de uma UBS também contribui para a melhoria dos indicadores de saúde locais, como a redução da mortalidade infantil e o aumento da expectativa de vida. Por fim, fortalece o vínculo entre os profissionais de saúde e a comunidade, promovendo um atendimento mais humanizado e contínuo.

Entretanto, a construção de uma UBS também pode envolver alguns pontos negativos ou desafios. Um dos principais é o custo inicial elevado, que inclui não apenas a obra física, mas também a aquisição de equipamentos e a contratação de profissionais qualificados. Além disso, é necessário garantir o financiamento contínuo para manutenção da unidade, o que pode ser um desafio em municípios com orçamentos limitados. Em algumas regiões, pode haver dificuldade para contratar e fixar profissionais, especialmente médicos e especialistas. Também é fundamental garantir que a UBS esteja bem integrada à rede de saúde, para que possa encaminhar adequadamente os pacientes para níveis de atenção mais complexos, quando necessário.

Em resumo, a construção de uma UBS traz inúmeros benefícios para a saúde pública e o bem-estar da população, mas exige planejamento, investimento e comprometimento das gestões municipal, estadual e federal para garantir seu pleno funcionamento e sustentabilidade.

Diante do exposto e após análise comparativa, a solução escolhida para o atendimento da necessidade em questão, demonstrando, com base em razões fáticas e a partir do levantamento de mercado, que ela é a que melhor atende ao interesse público mediante cumprimento dos requisitos da contratação e levando-se em conta aspectos técnicos e econômicos a ela relacionados.

Vale destacar que todos os dados citados no levantamento de mercado estão referenciados em anexo.



Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá
Estado de São Paulo
Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental
ETP/SEOHP nº 013/25

009
8

7- DA ESTIMATIVA DE VALOR

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, VI

“VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;”

A despesa total estimada da contratação é de R\$ 2.915.496,96 (dois milhões, novecentos e quinze mil, quatrocentos e noventa e seis reais e noventa e seis centavos), conforme planilha orçamentária anexa.

Convênio Ministério da Saúde – Requalifica UBS – Construção

Repasse Federal: R\$ 2.765.371,00

Contrapartida R\$ 150.125,96

8- DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E EXIGÊNCIAS RELACIONADAS

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, VII

“VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;”

Esta contratação destina-se a Construção da Nova Unidade de Saúde da Família do Jardim Praia Grande e contempla serviços para construir a edificação. Essa instalação, após discussão e pesquisa de mercado, se dará de conformidade com o previsto no projeto básico, memorial descritivo, especificações técnicas, planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro, que foram elaborados pelo setor competente, já tendo sido aqui demonstrado que a melhor forma de execução dos serviços é a indireta, através de empreitada por preço unitário.

9- DO PARCELAMENTO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, VIII

“VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;”

A contratação foi agrupada para permitir maior adesão e competitividade ao certame pelo mercado fornecedor, em razão da quantidade de serviço em cada item, ampliando o interesse do mercado, evitando-se assim a necessidade de iniciar nova licitação para o atendimento da demanda em questão. Portanto, o objeto não será parcelado em razão de tratar de contratação para serviços de obra e engenharia, com fornecimento de material e mão de obra necessários.



030
8

10- DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, IX

“IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;”

A construção de uma Unidade Básica de Saúde (UBS) tem como principal objetivo promover melhorias concretas e duradouras na saúde da população local. Entre os resultados pretendidos, destaca-se a ampliação do acesso da comunidade a serviços de saúde de qualidade, especialmente em regiões onde o atendimento é escasso ou inexistente. A UBS funciona como porta de entrada do Sistema Único de Saúde (SUS), oferecendo cuidados contínuos, próximos e humanizados.

Espera-se, com isso, uma significativa redução na demanda por atendimentos de urgência e emergência em hospitais, já que muitos problemas de saúde poderão ser resolvidos de forma precoce na própria unidade. Além disso, a atuação preventiva da UBS – com vacinação, acompanhamento de gestantes, controle de doenças crônicas e ações de educação em saúde – contribuirá diretamente para a melhoria dos indicadores de saúde pública, como a redução da mortalidade infantil, o aumento da cobertura vacinal e o controle de doenças como hipertensão e diabetes.

Outro resultado importante é o fortalecimento do vínculo entre os profissionais de saúde e a população, o que favorece um atendimento mais eficaz e acolhedor. A UBS também representa um investimento eficiente dos recursos públicos, pois, ao focar na prevenção e no cuidado contínuo, evita gastos mais elevados com tratamentos complexos em estágios avançados. Por fim, sua construção e funcionamento geram impactos positivos para o desenvolvimento local, como a criação de empregos diretos e indiretos e a valorização da comunidade atendida.

11- DAS PROVIDÊNCIAS

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, X

“X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;”

A Administração tomará as seguintes providências previamente ao contrato:

1. Definições dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual;
2. Definições dos locais onde serão armazenados os equipamentos da CONTRATADA;
3. Definição de planos de trabalho com vistas à boa execução contratual;
4. Acompanhamento rigoroso das ações previstas nos projetos apresentados para a realização das adequações e melhorias no objeto a ser contratado.



011
8

12- DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS / INTERDEPENDENTES

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, XI

“XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;”

Não se aplica, pois trata-se de contratação de empresa de engenharia civil, para a Construção da Nova Unidade de Saúde da Família do Jardim Praia Grande, com fornecimento de material e mão de obra especializado

13- DO IMPACTO AMBIENTAL

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, XII

“XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refulgos, quando aplicável;”

Sob a ótica da dimensão ambiental da sustentabilidade, a construção de uma Unidade Básica de Saúde (UBS), como qualquer empreendimento urbano, pode provocar diferentes impactos ambientais. Entre os impactos positivos, destaca-se o potencial para melhoria das condições ambientais urbanas, sobretudo quando a obra é planejada com critérios de sustentabilidade. A UBS pode estimular a urbanização ordenada da área onde será implantada, promovendo infraestrutura básica como saneamento, pavimentação e drenagem. Além disso, se forem adotadas práticas sustentáveis – como o uso de energia solar, captação de água da chuva, ventilação natural e descarte correto de resíduos – a UBS pode servir de modelo de construção ambientalmente responsável.

Outro ponto positivo é o impacto indireto sobre a educação ambiental da comunidade, por meio de campanhas de saúde que incluem temas como higiene, saneamento básico, preservação da água e controle de vetores. Isso pode gerar uma cultura de cuidado não só com a saúde, mas também com o meio ambiente.

Por outro lado, os impactos negativos também devem ser avaliados. Durante a fase de construção, há riscos como remoção de vegetação, geração de resíduos sólidos, emissão de poeira e poluentes atmosféricos, além de ruídos e possíveis transtornos ao entorno. A impermeabilização do solo pode afetar o escoamento da água da chuva, contribuindo para problemas de drenagem e enchentes, caso não seja bem planejada. Após a construção, o funcionamento da UBS também gera resíduos de serviços de saúde (RSS), que precisam ser gerenciados corretamente para evitar contaminações e riscos ambientais.

Portanto, os impactos ambientais da construção de uma UBS podem ser mitigados com planejamento adequado, adoção de práticas construtivas sustentáveis e gestão eficiente dos resíduos. Ao serem bem gerenciados, os efeitos negativos podem ser reduzidos significativamente, e os positivos podem contribuir para o desenvolvimento sustentável da área.



Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá
Estado de São Paulo
Secretaria de Obras, Habitação e Planejamento Urbano-Ambiental
ETP/SEOHP nº 013/25

012
8

13- DA CONCLUSÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 18, § 1º, XIII

"XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina."


A Equipe de Planejamento posiciona-se pela VIABILIDADE e RAZOABILIDADE de realização de contratação na forma prevista, visando à consecução da solução detalhada neste estudo, para atendimento à necessidade manifestada pela área requerente.

Mongaguá 10 de fevereiro de 2025



Júlio Cesar Alves da Silva

Gestor de Obras Públicas



Eliana Alves
Gestora de execução orçamentária