



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO SUL
Princesa do Jacuí – Capital Nacional do Arroz
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE – SMS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Prefeitura Municipal de Cachoeira do Sul – RS, tem a função de oferecer condições necessárias à promoção, proteção e recuperação da saúde da população, reduzindo as enfermidades, controlando as doenças endêmicas e parasitárias e melhorando a vigilância à saúde, dando, assim, mais qualidade de vida aos munícipes. Nesse processo, a Atenção Básica foi gradualmente se constituindo como porta de entrada preferencial do Sistema Único de Saúde (SUS), sendo o ponto de partida para a estruturação dos sistemas locais de saúde.

As equipes de Atenção Básica aplicam ações de promoção da saúde, prevenção, recuperação, reabilitação de doenças e agravos mais frequentes, e na manutenção da saúde daquela determinada comunidade. A responsabilidade pelo acompanhamento das famílias coloca para as Equipes de Saúde da Família a necessidade de ultrapassar os limites classicamente definidos para a atenção básica no Brasil, especialmente no contexto do SUS.

Assim, um dos desafios atuais e institucionais da Secretaria Municipal da Saúde (SMS) é expandir e qualificar a atenção básica, por meio do aumento e estruturação das redes de Unidades Básicas de Saúde, que permitam a atuação das equipes na proposta da saúde da família.

A comunidade do Bairro Fátima é uma população organizada, que há anos luta pela melhoria no acesso e qualificação do atendimento em saúde para a população adstrita. Pertencem à Estratégia Saúde da Família (ESF) Fátima, em média, 4 mil habitantes, com perfil populacional majoritariamente constituído por idosos.

No ano de 2025, a Prefeitura Municipal de Cachoeira do Sul adquiriu um imóvel para alocação da ESF Fátima visando contribuir para a estruturação e o fortalecimento da Atenção Básica em Saúde do Município de Cachoeira do Sul, e para a continuidade da



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO SUL
Princesa do Jacuí – Capital Nacional do Arroz
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE – SMS

mudança do modelo de atenção à saúde no país, propondo que a estrutura física da unidade seja facilitadora da mudança das práticas em saúde das ESF.

Portanto, pressupõe-se a necessidade de contratação de empresa para a realização de reforma e adequação da edificação destinada a abrigar a ESF Fátima, considerando que o imóvel existente, no momento, possivelmente não se encontra em condições plenamente adequadas para o funcionamento regular de uma unidade de saúde.

A identificação da necessidade decorre, ainda, de manifestações recorrentes de usuários e profissionais da unidade, observadas no cotidiano da prestação dos serviços de saúde, bem como de avaliações técnicas internas da Secretaria Municipal da Saúde, que apontam limitações estruturais do imóvel para o adequado funcionamento da ESF.

A intervenção se faz indispensável para adaptar o espaço físico às exigências técnicas, sanitárias, estruturais e de acessibilidade previstas na legislação vigente, garantindo condições adequadas de segurança, higiene, funcionalidade e conforto tanto para os usuários quanto para os profissionais que atuarão na unidade.

A reforma permitirá a reorganização e adequação dos ambientes, possibilitando o correto fluxo de atendimento, a instalação de salas apropriadas para os serviços assistenciais e administrativos, bem como a implementação das condições necessárias para o pleno funcionamento da unidade de saúde. Dessa forma, o objeto da contratação — reforma de edificação para abrigar a ESF Fátima — visa assegurar que o imóvel atenda aos padrões mínimos exigidos, contribuindo para a qualidade do atendimento prestado à população e para a efetividade das ações de saúde no território.

Registra-se que não foram identificadas contratações anteriores específicas, no âmbito do Município, com objeto idêntico ao ora proposto para a reforma e adequação da edificação destinada à ESF Fátima, o que reforça o caráter pontual e específico da presente demanda.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO SUL
Princesa do Jacuí – Capital Nacional do Arroz
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE – SMS

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação está alinhada às ações desenvolvidas pela Secretaria Municipal da Saúde, visando fortalecer a Atenção Primária à Saúde por meio da reforma e adequação da edificação destinada a abrigar a Estratégia Saúde da Família (ESF) Fátima, assegurando condições adequadas de infraestrutura para a prestação dos serviços de saúde aos usuários do Sistema Único de Saúde (SUS).

Embora a contratação integre o planejamento da Secretaria Municipal da Saúde, informa-se que o Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício correspondente ainda não foi publicado pela Administração Municipal, razão pela qual a presente demanda ainda não consta formalmente no referido instrumento.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação de empresa especializada para a execução da reforma e adequação da edificação destinada a abrigar a Estratégia Saúde da Família (ESF) Fátima deverá atender aos requisitos técnicos, legais e operacionais necessários à execução da obra, observando as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a legislação aplicável às obras públicas, às unidades de saúde, às normas de acessibilidade, segurança do trabalho, prevenção e combate a incêndio e demais legislações pertinentes.

A contratação será realizada por meio de Concorrência Eletrônica, nos termos da Lei nº 14.133/2021, adotando-se o critério de julgamento será o de menor preço global, considerando tratar-se de obra de engenharia com quantitativos e especificações previamente definidos, conforme requisitos e diretrizes estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar, no Projeto Básico, no Memorial Descritivo, na Planilha Orçamentária e demais documentos que integram o processo licitatório.

Os serviços deverão contemplar, no mínimo:





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO SUL
Princesa do Jacuí – Capital Nacional do Arroz
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE – SMS

- Adequação da edificação às normas sanitárias e de vigilância em saúde, conforme legislação vigente;
- Atendimento às normas técnicas da ABNT, especialmente as relacionadas à construção civil, instalações elétricas, hidráulicas e de prevenção contra incêndio;
- Adequação às normas de acessibilidade, conforme a legislação vigente, garantindo acesso universal aos usuários;
- Reorganização dos ambientes internos, de modo a assegurar o fluxo adequado de pacientes, profissionais e materiais;
- Execução dos serviços conforme projeto técnico, memorial descritivo, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro;
- Utilização de materiais de qualidade, compatíveis com o uso contínuo e as necessidades de uma unidade de saúde;
- Cumprimento das exigências legais, trabalhistas, previdenciárias e de segurança do trabalho durante a execução da obra;
- Garantia de que a edificação reformada apresente condições adequadas de segurança, funcionalidade, higiene e conforto para usuários e profissionais;
- A empresa contratada deverá possuir capacidade técnica compatível com o objeto, devidamente comprovada, e executar os serviços dentro dos prazos estabelecidos, garantindo a qualidade e a conformidade da obra;
- Garantia de cumprimento dos prazos estabelecidos no contrato;
- O prazo estimado para execução da obra será definido no edital e no contrato, considerando o cronograma físico-financeiro do projeto;
- O recebimento dos serviços ocorrerá de forma provisória e definitiva, nos termos da legislação vigente, mediante verificação da conformidade com os projetos, especificações técnicas e padrões de qualidade;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO SUL
Princesa do Jacuí – Capital Nacional do Arroz
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE – SMS

- A fiscalização será realizada por servidores designados, com registros formais das ocorrências, medições e comunicações durante a execução contratual.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades dos serviços necessários para a reforma da edificação destinada a abrigar a ESF Fátima foi definida com base em levantamento técnico prévio do imóvel, considerando suas dimensões, estado de conservação e as adequações necessárias para atendimento às normas técnicas, sanitárias e de acessibilidade aplicáveis às unidades de saúde.

As quantidades estimadas foram apuradas a partir de medições *in loco*, análise do projeto arquitetônico, bem como do memorial descritivo, contemplando os serviços de reforma civil, adequações estruturais, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, de acessibilidade e demais intervenções necessárias ao pleno funcionamento da unidade.

A definição das quantidades considerou, ainda, parâmetros técnicos de obras similares já executadas pelo Município, bem como referências de mercado e orientações técnicas dos setores responsáveis, servindo de base para a elaboração das planilhas orçamentárias e para o adequado dimensionamento do objeto da contratação.

As planilhas orçamentárias, memórias de cálculo e projetos técnicos que fundamentam as quantidades estimadas encontram-se anexos ao processo administrativo, servindo como base para a definição do escopo e do valor da contratação.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Para atender à necessidade de disponibilizar edificação adequada ao funcionamento da ESF Fátima, foram consideradas as seguintes alternativas disponíveis no mercado:





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO SUL
Princesa do Jacuí – Capital Nacional do Arroz
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE – SMS

- Reforma e adequação do imóvel existente, mediante contratação de empresa especializada em obras e serviços de engenharia, com adaptação do espaço às normas técnicas, sanitárias e de acessibilidade exigidas para unidades de saúde;
- Locação de imóvel já adequado ao funcionamento de unidade de saúde, que atendesse integralmente às exigências técnicas e sanitárias, o que demandaria avaliação de disponibilidade no mercado imobiliário local e possíveis custos recorrentes;
- Construção de nova edificação, especificamente projetada para abrigar a unidade de saúde, alternativa que implicaria maior prazo de execução e custos significativamente superiores;
- Utilização de imóvel sem reforma, alternativa considerada inviável, uma vez que não atenderia às exigências legais e técnicas necessárias para o funcionamento de serviços de saúde.

Após análise, verificou-se que a reforma e adequação do imóvel existente apresenta-se como a alternativa mais viável e vantajosa, considerando critérios de custo-benefício, prazo de execução, aproveitamento de estrutura já disponível e atendimento às necessidades da população e da gestão pública.

A alternativa de reforma do imóvel mostrou-se a mais vantajosa sob os aspectos técnico, econômico e operacional, por aproveitar patrimônio público já existente, reduzir o prazo de disponibilização da unidade e demandar investimento significativamente inferior à construção de nova edificação.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A contratação de empresa para execução de reforma geral da edificação, abrangendo demolições, adequações arquitetônicas, instalações elétricas e hidrossanitárias corresponde ao valor estimado de R\$ 245.677,42, limite máximo aceitável para contratação. A estimativa de valor foi elaborada com base no Sistema Nacional de





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO SUL
Princesa do Jacuí – Capital Nacional do Arroz
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE – SMS

Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), considerando data-base atualizada, encargos sociais, Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) e demais parâmetros técnicos usuais em obras públicas, além de referências de obras similares executadas pela Administração.

A relação entre os custos estimados e os benefícios esperados mostra-se favorável, uma vez que a reforma permitirá a utilização adequada de imóvel próprio do Município, ampliando a capacidade de atendimento da Atenção Básica, reduzindo gastos futuros com locações e assegurando melhores condições de acesso e qualidade dos serviços de saúde à população.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na execução integral da obra de reforma para abrigar a Unidade Básica de Saúde Fátima, destinada a ampliar a cobertura da atenção primária no município. O projeto contempla a reforma e adequação completa da edificação para atender às exigências técnicas e sanitárias vigentes.

Os principais sistemas incluem:

- Reforma geral da edificação, com ajustes em alvenarias, revestimentos, pisos e pintura;
- Instalações elétricas e hidrossanitárias completas, com adequações conforme normas técnicas.
- Adequações de acessibilidade, incluindo corrimão, rampas e ajustes nas aberturas e circulações.
- Substituição e instalação de esquadrias conforme especificações do projeto.
- Implantação de infraestrutura específica para a área da saúde.

A obra deverá ser executada conforme o projeto arquitetônico, projetos complementares e memorial descritivo fornecidos pela Secretaria Municipal de Gestão,





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO SUL
Princesa do Jacuí – Capital Nacional do Arroz
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE – SMS

Governança, Parcerias e Inovação, observando rigorosamente as normas técnicas e de segurança aplicáveis.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Optou-se pela não adoção do parcelamento do objeto, uma vez que os serviços são tecnicamente interdependentes, sendo sua execução por uma única empresa indispensável para garantir a compatibilidade entre as etapas da obra, a responsabilidade técnica, o cumprimento do cronograma e a adequada fiscalização.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação para a reforma e adequação da edificação destinada a abrigar a ESF Fátima, pretende-se obter uma unidade de saúde com condições físicas adequadas para o pleno funcionamento dos serviços de atenção básica, em conformidade com as normas técnicas, sanitárias e de acessibilidade vigentes.

Espera-se, como resultado, a disponibilização de ambientes seguros, funcionais e adequados às atividades assistenciais e administrativas, proporcionando melhores condições de trabalho aos profissionais de saúde e maior conforto e segurança aos usuários. A adequação da edificação contribuirá para a organização dos fluxos de atendimento, a eficiência dos serviços prestados e a melhoria da qualidade da assistência à saúde ofertada à população do território atendido.

Além disso, a execução da reforma permitirá a otimização do uso do patrimônio público, assegurando a adequada utilização do imóvel e o atendimento às diretrizes da política pública de saúde, com impacto positivo na resolutividade da atenção básica e na satisfação dos usuários.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO SUL
Princesa do Jacuí – Capital Nacional do Arroz
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE – SMS

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para acompanhamento da execução contratual, ficam designados os seguintes servidores:

- Gestora do Contrato: Mariana Bortolazzo Machado (matrícula 11302-6);
- Fiscal Técnico: Régis Eduardo Devilla (matrícula 10195-8).

Para a formalização da contratação, deverão ser concluídas as seguintes etapas:

- a)** elaboração de minuta do edital;
- b)** realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- c)** designação em Portaria de pregoeiro, equipe de apoio, agente de contratação (conforme o caso);
- d)** elaboração de minuta do contrato;
- e)** encaminhamento do processo para análise jurídica;
- f)** análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- g)** publicação e divulgação do edital e anexos;
- h)** resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- i)** realização do certame, com suas respectivas etapas;
- j)** realização de empenho; e
- l)** assinatura e publicação do contrato.

Ressalta-se que as licenças, autorizações e alvarás necessários ao funcionamento da unidade de saúde, tais como aprovação junto à Vigilância Sanitária e atendimento às exigências do Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI), constituem providências administrativas a serem adotadas após a conclusão da obra de reforma e adequação da edificação, por dependerem da verificação do imóvel executado conforme os projetos aprovados.

Assim, tais licenças não se caracterizam como providências prévias à contratação, não integrando o escopo direto do presente objeto.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO SUL
Princesa do Jacuí – Capital Nacional do Arroz
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE – SMS

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Após consulta aos contratos vigentes do Município, verificou-se a inexistência de instrumentos contratuais em vigor que contemplem serviços de reforma, manutenção predial ou engenharia que atendam simultaneamente à localidade, à complexidade e às especificações previstas no projeto arquitetônico da ESF Fátima.

Avaliou-se, ainda, que eventuais contratações futuras de mobiliário, equipamentos ou serviços complementares não configuram interdependência direta com o objeto desta contratação, podendo ser realizadas de forma autônoma, sem prejuízo à execução da obra.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução dos serviços de reforma e adequação da edificação poderá gerar impactos ambientais pontuais e temporários, característicos de obras de pequeno porte, tais como a geração de resíduos da construção civil, emissão de poeira, ruídos provenientes das atividades de obra e consumo de materiais e recursos naturais.

Tais impactos são considerados de baixa magnitude e curta duração, sendo passíveis de controle por meio da adoção de medidas mitigadoras adequadas. Entre as ações a serem observadas, destacam-se a correta segregação, acondicionamento e destinação final dos resíduos da construção civil, em conformidade com a legislação ambiental vigente, o controle de poeira e ruídos durante a execução dos serviços, bem como o uso racional de materiais e recursos.

A empresa contratada deverá cumprir integralmente as normas ambientais aplicáveis, adotando boas práticas de sustentabilidade, de forma a minimizar os impactos ambientais e assegurar que a execução da obra não cause danos ao meio ambiente ou à comunidade do entorno, priorizando, sempre que possível, materiais com menor impacto ambiental e observando práticas de sustentabilidade durante toda a execução da obra.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO SUL
Princesa do Jacuí – Capital Nacional do Arroz
SECRETARIA MUNICIPAL DA SAÚDE – SMS

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nas informações apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, nas justificativas que fundamentam a necessidade da contratação, nas especificações técnicas do objeto, na estimativa de custos e na existência de previsão orçamentária para sua execução, conclui-se pela viabilidade da contratação, por atender ao interesse público e demonstrar-se adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico.

Cachoeira do Sul, 30 de julho de 2026.

Camila Nunes Barreto
Secretária Municipal da Saúde

Documento assinado digitalmente em 30/07/2026 16:27:46
Acesse o endereço: <https://sl.cidade360.cloud/izxhn> para
verificar a autenticidade.

