



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Três Coroas/RS

Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Meio Ambiente

Contratação de empresa para execução de reforma da UBS Centro, em regime de obra de engenharia, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Objeto: Contratação de empresa de engenharia sob regime de execução global para a realização da obra de reforma e ampliação da Unidade Básica de Saúde (UBS) Centro, com área total de intervenção de 108,38 m² localizada na Rua Felipe Bender, nº 170, Bairro Centro, em Três Coroas-RS.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação fundamenta-se na necessidade de qualificar a infraestrutura de saúde pública do Município de Três Coroas/RS. Atualmente, a Unidade Básica de Saúde (UBS) Centro apresenta espaços internos inadequados, com um layout mal distribuído e pouco funcional, o que compromete o fluxo e a eficiência das atividades cotidianas. Diante disso, faz-se indispensável realizar uma intervenção física para promover a pequena readequação, remodelação e melhor aproveitamento das áreas existentes (totalizando 108,38m² de área de intervenção, incluindo uma área ampliada). O objetivo central é otimizar o funcionamento da unidade, qualificar o atendimento assistencial à população, proporcionar maior conforto aos usuários e garantir condições dignas, ergonômicas e seguras de trabalho para os profissionais da saúde.

2. PREVISÃO NO PCA

A contratação pretendida encontra-se devidamente alinhada com o Planejamento Estratégico do Município e prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício correspondente, classificada no setor de obras e serviços de engenharia voltados à infraestrutura da saúde municipal.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Conformidade técnica: Todos os serviços executados deverão seguir rigorosamente o projeto arquitetônico, os projetos estruturais e complementares e as especificações deste ETP e do memorial. As obras deverão atender irrestritamente às normas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), destacando-se:

Fundações e Estruturas: ABNT NBR 6118 (Projetos de Estruturas de Concreto), ABNT NBR 6122 (Projeto e Execução de Fundações) e ABNT NBR 8545 (Execução de alvenaria sem função estrutural).

Cobertura: ABNT NBR 7581 (Telhas onduladas de fibrocimento) e ABNT NBR 9190 (Tratamento de madeira contra agentes biológicos).

Sistemas Hidrossanitários e Pluviais: ABNT NBR 5626 (Sistemas prediais de água fria e quente), ABNT NBR 8160 (Sistemas prediais de esgoto sanitário) e ABNT NBR 10844 (Instalações prediais de águas pluviais).





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Instalações Elétricas: ABNT NBR 5410 (Instalações Elétricas de Baixa Tensão) e ABNT NBR 13570 (Iluminação de Ambientes).

Revestimentos e Esquadrias: ABNT NBR 13749 (Revestimento de argamassa), ABNT NBR 16925 (Piso vinílico), ABNT NBR 14081 (Argamassa colante), ABNT NBR 15758 (Sistemas drywall), ABNT NBR 10821 (Esquadrias) e ABNT NBR 15930 (Portas de madeira).

Ambientes de Saúde: Atendimento integral às exigências e resoluções da Agência Nacional de Vigilância Sanitária, em especial a RDC nº 50/2002 da ANVISA.

3.2 Acessibilidade:

O projeto de reforma e readequação de layout será obrigatoriamente desenvolvido e executado em estrita conformidade com os parâmetros técnicos da ABNT NBR 9050:2020 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos). As intervenções garantirão a acessibilidade universal através de melhorias na circulação interna e nos acessos da unidade. Além disso, as novas portas internas de madeira a serem instaladas possuirão folha com dimensões mínimas de 90 x 210 cm, assegurando o vão livre adequado prescrito na norma vigente para o trânsito de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

3.3 Sustentabilidade e meio ambiente:

A empresa contratada deverá adotar práticas de manejo sustentável durante toda a execução da obra, incluindo:

- Separação rigorosa de todos os materiais residuais da construção (solo, madeiras, metais, plásticos, papéis, entulho, etc.) conforme sua natureza.
- Remoção periódica e descarte ambientalmente adequado de todo o entulho e detritos acumulados no terreno por meio de serviços homologados de tele entulho.
- Atendimento integral às diretrizes de gerenciamento de resíduos sólidos da construção civil estipuladas na ABNT NBR 15112 e na Resolução CONAMA nº 307/2002.
- A limpeza e desobstrução do sistema de fossa séptica e filtro anaeróbio deverão ocorrer por empresa especializada com destinação final certificada dos efluentes.
- Utilização de luminárias com placa de LED (24W), garantindo alta eficiência energética e menor consumo de eletricidade na UBS.

3.4 Segurança e SST:

- Cumprimento das normas de segurança do trabalho, uso de EPIs, sinalização do canteiro e proteção ao público.

3.5 Qualificação técnica:

- Empresa registrada em CREA/CAU, com responsáveis técnicos habilitados e ART/RRT para todas as disciplinas necessárias.

4. ESTIMATIVAS DE QUANTIDADES

Em síntese:

Este item trata da construção da estrutura de suporte inicial e nivelamento das paredes para a nova área do posto de saúde.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

(Quantidades detalhadas em planilha orçamentária e projetos.)

5. LEVANTAMENTO DO MERCADO

Foram consideradas alternativas de execução:

Execução direta pela Administração: inviável pela ausência de estrutura própria de engenharia e mão de obra especializada para obra de porte e complexidade compatíveis

Convênios ou parcerias com entidades: inadequados, por se tratar de obra pública de responsabilidade direta do Município.

Contratação de empresa especializada por licitação: alternativa mais vantajosa, pela possibilidade de selecionar empresa com capacidade técnica e econômico-financeira, concentrar responsabilidades e garantir melhor planejamento físico-financeiro da obra.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado foi apurado com base em planilha orçamentária elaborada a partir do memorial descritivo e dos projetos, utilizando referências oficiais de custo (como SINAPI/RS) e, quando necessário, pesquisa de mercado.

Valor estimado da contratação: R\$ 180.166,45 (cento e oitenta mil cento e sessenta e seis reais e quarenta e cinco centavos).

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na reforma geral e ampliação de área da UBS Centro (área total de 108,38m²), localizada na Rua Felipe Bender, nº 170, englobando os seguintes serviços essenciais descritos no plano técnico:

1. **Trabalhos Iniciais e Demolições:** Instalação de placa de obra padrão Governo Federal, limpeza geral do terreno e demolições cuidadosas de paredes internas para readequação do layout.
2. **Área Ampliada (Infraestrutura e Superestrutura):** Execução de fundações profundas em estacas escavadas (250 mm, fck=25 MPa), alvenaria de embasamento em pedra grês, vigas de coroamento (14x30 cm) e pilares de concreto armado. Fechamento em alvenaria de tijolo cerâmico (14 cm), vergas/contravergas armadas, viga superior, cinta de amarração com treliça TR8644 e instalação de capa-muro em chapa galvanizada.
3. **Tratamento de Junta Estrutural:** Procedimento específico na interface entre a estrutura nova e a existente por meio de desbaste, chumbamento químico das armaduras (penetração mínima de 15 cm), aplicação de material compressivo absorvedor e selante flexível em friso de 1 cm para evitar patologias.
4. **Cobertura e Fachada:** Estrutura de madeira tratada na área ampliada com telhas de fibrocimento de 6 mm; revisão geral e manutenção corretiva de até 10% do telhado e madeiramento existente. Substituição total das chapas de polycarbonato com proteção UV na fachada e retirada completa da estrutura/cobertura de polycarbonato da área técnica.
5. **Interiores e Acabamentos:** Divisórias internas em Drywall (perfis de 70mm, banda acústica, lâ de rocha e chapas duplas de 12,5mm, sendo a primeira camada em chapa verde RU e as superiores em ST). Revestimento cerâmico retificado branco nas paredes (do piso





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ao teto) e piso vinílico em manta hospitalar (instalado de forma contínua sobre argamassa autonivelante), além de rodapés vinílicos curvos e forro em PVC liso (exigência sanitária ANVISA RDC 50). Pintura geral com tinta látex/acrílica linha premium.

6. **Instalações e Equipamentos:** Fornecimento e instalação de pias simples com coluna, torneiras cromadas de mesa (1/2" ou 3/4") e bacias sanitárias com caixa acoplada. Execução de novos ramais de água fria (PVC soldável DN 25mm), novos ramais de esgoto (40mm e 100mm) com caixa de gordura de 19L na copa/refeitório. Realocação técnica da tubulação de pontos de oxigênio clínico. Instalações elétricas 220V embutidas, tomadas TUG (10A) e TUE (20A), e instalação de luminárias de placa de LED de sobrepor (24W). Ajuste, lixamento e pintura das esquadrias/portas de madeira existentes e substituição por portas novas de 90x210 cm onde houver alteração de vão.
7. **Sistemas Externos e Entrega:** Hidrojateamento do sistema pluvial, esvaziamento/limpeza da fossa e filtro, testes, comissionamento com relatório de conformidade e termo de garantia

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

A contratação deverá ocorrer em lote único, em empreitada por preço global, considerando a interdependência das estruturas. O fracionamento da obra em vários contratos poderia gerar incompatibilidades técnicas, dificuldades de coordenação de prazos e maior risco de litígios.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a conclusão da reforma e ampliação da UBS Centro, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

Modernização da Infraestrutura: Disponibilizar uma edificação totalmente reformada, modernizada e segura para a prestação de serviços de saúde básica no município.

Otimização de Fluxos: Garantir maior eficiência no acolhimento e nos fluxos de atendimento aos cidadãos através do novo layout reestruturado.

Salubridade e Higiene: Garantir o estrito cumprimento das normas sanitárias da ANVISA, utilizando materiais de fácil higienização (como PVC liso, revestimento cerâmico até o teto e piso vinílico em manta contínua) que mitigam o acúmulo de microrganismos.

Conforto Acústico e Privacidade: Proporcionar o devido isolamento acústico entre consultórios médicos através de paredes drywall estruturadas com lã de rocha, salvaguardando o sigilo e a privacidade das consultas dos pacientes.

Acessibilidade Plena: Eliminar barreiras físicas arquitetônicas, permitindo o livre acesso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida às dependências da unidade de saúde.

Eficiência Operacional: Reduzir custos futuros com manutenção predial por meio do emprego de materiais duráveis de linha premium e obter economia de energia com luminárias LED.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

- Consolidação de projetos arquitetônico e complementares, memorial descritivo e planilha orçamentária.
- Indicação de dotação orçamentária.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- Elaboração do edital de licitação e do Termo de Referência.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A presente contratação possui interdependência com as seguintes ações e contratações:

- Contratação de empresa especializada para fornecimento de gases medicinais, que atuará em conjunto ou logo após a conclusão da realocação da tubulação de oxigênio executada pela empreiteira.
- Futuras aquisições de mobiliário clínico, equipamentos médicos e de informática a serem instalados no novo layout remodelado.
- Atuação direta da equipe de fiscalização e do Departamento de Engenharia do Município de Três Coroas/RS para o acompanhamento sistemático, vistorias e aprovação das etapas executadas.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

Geração de Resíduos Sólidos (Entulhos): As demolições e sobras de materiais geram impacto direto. *Medida Mitigadora:* Triagem e separação obrigatória dos resíduos na obra por natureza, com transporte feito por tele-entulho e descarte exclusivo em áreas licenciadas, respeitando as normas ABNT NBR 15112 e CONAMA 307.

Poluição Sonora e Vibrações: O uso de marteletes e trado rotativo mecânico para estacas pode gerar incômodos no entorno. *Medida Mitigadora:* Restrição das atividades ruidosas aos horários comerciais permitidos pela legislação municipal e emprego de bandas acústicas autoadesivas nas guias de drywall para conter ruídos estruturais na edificação.

Poeira e Partículas em Suspensão: Abertura de valas subterrâneas, desbastes de reboco e demolições propagam poeira. *Medida Mitigadora:* Aspersão periódica de água nas superfícies secas e ensacamento imediato dos resíduos finos descartados.

Efluentes Sanitários: Risco de contaminação por vazamento ou transbordo dos sistemas antigos. *Medida Mitigadora:* Realização prévia de limpeza, esvaziamento e desobstrução profissional da fossa séptica e filtro anaeróbio por empresa habilitada com destinação licenciada.

13. ANÁLISE DE RISCOS (SÍNTESE)

Riscos principais: falhas de acessibilidade, problemas estruturais, atrasos, impactos ambientais e desconformidade com normas técnicas.

Mitigação: projetos bem detalhados, exigência de qualificação técnica da contratada, fiscalização ativa, controle tecnológico e acompanhamento de prazos.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nas justificativas apresentadas, na precisa caracterização da necessidade de modernização da UBS Centro, nos requisitos técnicos estabelecidos de acordo com as normas ABNT e





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ANVISA, e considerando a exequibilidade do prazo global de execução estimado em **04 (quatro) meses**, esta equipe técnica declara a contratação como totalmente **VIÁVEL e RECOMENDÁVEL**. A solução proposta demonstra-se alinhada ao interesse público e apta a gerar os benefícios sociais e assistenciais pretendidos pelo Município.

Três Coroas/RS, 15 de junho de 2026.

William dos Santos Werlang
Representante da Secretaria de Planejamento, Habitação e Meio Ambiente

Fabiel Cristóvão Port
Prefeito Municipal

