



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



### Unidade Requisitante

Fundo Municipal de Saúde, 11.204.812/0001-75



### Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo não possui previsão no plano de contratações anual da Organização.



### Equipe de Planejamento

Cirlea Martins de Oliveira Damasceno



### Problema Resumido

A falta de manutenção e conservação das unidades básicas públicas (UBS) em Buriti do Tocantins está resultando na deterioração estética e funcional dos espaços, comprometendo a segurança e o bem-estar da comunidade.

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



## DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade de contratação de serviços de manutenção e conservação das Unidades Básicas de Saúde (UBS) do município de Buriti do Tocantins decorre da observação crítica do estado atual dessas instalações públicas. As UBS, encarregadas de prestar atendimento primordial à saúde da população, apresentam sinais evidentes de deterioração estética e funcional. À medida que estas unidades não recebem os cuidados adequados, ocorre a degradação dos espaços físicos, interferindo negativamente na qualidade do atendimento oferecido aos usuários.

Além da deterioração visual, a falta de manutenção compromete a segurança dos frequentadores, expondo-os a riscos desnecessários, como queda de estruturas, infiltrações e problemas elétricos. Essas condições não apenas afetam a experiência do usuário ao buscar assistência médica, mas também impactam a confiança da comunidade nas instituições responsáveis pela saúde pública. A ausência de um ambiente adequado e seguro desencoraja o acesso aos serviços essenciais, o que pode resultar em agravamento de condições de saúde que poderiam ser tratadas preventivamente.



Portanto, é imperativo reconhecer que a situação atual das UBS de Buriti do Tocantins não se trata somente de uma questão estética; estamos diante de um desafio que demanda atenção imediata para garantir a promoção da saúde e o bem-estar da população. A melhoria no estado das UBS está diretamente ligada ao cumprimento das responsabilidades do Executivo Municipal frente à saúde pública, reconhecendo que ambientes adequados contribuem para o aumento da adesão aos serviços de saúde e para a efetividade das políticas públicas implementadas.

Atender a essa necessidade de manutenção e conservação deve ser visto como uma ação prioritária e uma demonstração de compromisso com a qualidade de vida da comunidade buritiense, alinhando-se às diretrizes do interesse público que norteiam as ações governamentais.



### REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A elaboração de um estudo técnico preliminar para a contratação de serviços de manutenção e conservação das Unidades Básicas de Saúde (UBS) em Buriti do Tocantins visa atender à necessidade premente de reverter a deterioração estética e funcional desses espaços. A seguir, são apresentados os requisitos que a solução contratada deverá atender para garantir o pleno atendimento dessa demanda.

Requisitos da Solução Contratada:

1. Realização de serviços de manutenção corretiva e preventiva, incluindo pintura interna e externa, reparos em pisos, coberturas, instalações elétricas e hidráulicas.
2. Garantia de utilização de materiais de alta qualidade e resistência, com especificações técnicas que atendam às normas vigentes (ex.: ABNT), com durabilidade mínima de cinco anos.
3. Prazo máximo de execução dos serviços de manutenção não superior a 30 dias para cada UBS, a partir da assinatura do contrato, evitando interrupções prolongadas nas atividades.
4. Disponibilidade de equipe técnica qualificada, composta por profissionais com formação específica em engenharia civil ou arquitetura, devidamente registrados nos respectivos conselhos profissionais.
5. Provisão de garantia mínima de 12 meses para todos os serviços executados, cobrindo eventuais falhas ou problemas decorrentes da execução.
6. Elaboração de um cronograma de manutenção preventiva, com visitas periódicas mensais, que contemple inspeção de todos os elementos estruturais e funcionais das UBS.
7. Apresentação de relatórios detalhados após cada serviço de manutenção, contendo descrição das atividades realizadas, materiais utilizados e recomendações para futuras manutenções.
8. Compromisso com práticas sustentáveis, incluindo a correta destinação de resíduos gerados durante os serviços de manutenção, conforme legislações ambientais aplicáveis.
9. Implementação de medidas de segurança do trabalho, com fornecimento de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) aos colaboradores, seguindo normas regulamentadoras de segurança.
10. Capacidade técnica comprovada pela apresentação de atestados de capacidade técnica de, no mínimo, três contratos já realizados em manutenção e conservação de prédios públicos ou similares, nos últimos cinco anos.



Esses requisitos visam assegurar uma contratação que atenda às necessidades da comunidade de Buriti do Tocantins, garantindo a eficiência e a qualidade na execução dos serviços necessários.



## SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Soluções Disponíveis para a Manutenção e Conservação das UBS em Buriti do Tocantins:

### 1. Contratação de Empresa Especializada em Manutenção Predial

Vantagens:

- Qualidade técnica: Empresas especializadas possuem conhecimento e equipamentos adequados.
- Flexibilidade: Possibilidade de contratar serviços específicos conforme a necessidade.
- Suporte técnico contínuo: Garantia de assistência e manutenção ao longo do contrato.

Desvantagens:

- Custo elevado: Os serviços especializados podem apresentar preços acima da média.
  - Dependência externa: A gestão do serviço fica condicionada à disponibilidade da empresa contratada.
- Processos licitatórios longos: Tempo de contratação pode gerar atrasos na execução.

### 2. Programa de Capacitação e Treinamento de Funcionários da Saúde

Vantagens:

- Custo reduzido: Utiliza recursos internos, economizando verbas com serviços externos.
- Engajamento: Funcionários mais capacitados tendem a zelar mais pelas instalações.
- Sustentabilidade: Fomenta a autonomia e conhecimento interno para manutenção contínua.

Desvantagens:

- Limitações técnicas: Funcionários podem não ter a expertise necessária para manutenção complexa.
- Tempo de treinamento: Pode levar tempo até que os colaboradores estejam qualificados.
  - Falta de suporte especializado: Limitada a conhecimentos teóricos, podendo comprometer resultados práticos.

### 3. Parceria Público-Privada (PPP) com Empresas de Serviços Gerais

Vantagens:

- Investimento compartilhado: As despesas são distribuídas entre a prefeitura e a parceira.
- Longo prazo: Maior garantia de manutenção sistemática dos espaços ao longo do contrato.
  - Melhoria de infraestrutura: Geralmente as empresas têm interesse em agregar valor às suas parcerias.

Desvantagens:

- Complexidade contratuais: PPPs demandam elaboração de contratos detalhados e rígidos.
  - Necessidade de supervisão: Requer acompanhamento contínuo para assegurar a qualidade do serviço.
- Risco de desinteresse: Se a parceria não for bem gerida, pode haver falta de comprometimento.

### 4. Contratação por meio de Mutirões e Voluntariado



#### Vantagens:

- Custo baixo: Participação da comunidade reduz despesas com mão-de-obra.
- Engajamento comunitário: Promove o senso de pertencimento e cuidado das UBS pela população.
- Rapidez na execução: Pode implementar soluções imediatas e locais.

#### Desvantagens:

- Qualidade variável: Difícil garantir um padrão uniforme de qualidade nos serviços prestados.
- Sustentabilidade questionável: Revitalizações pontuais sem continuidade podem ser ineficazes.
- Limite de ações: Algumas manutenções exigem mão-de-obra especializada.

### 5. Implementação de Sistema de Gestão de Manutenção Assistida

#### Vantagens:

- Eficiência na gestão: Otimização do cronograma de manutenção preventiva e corretiva.
- Redução de custos: Planejamento estratégico pode diminuir gastos inesperados.
- Dados históricos: Permite análise de desempenho e melhorias contínuas.

#### Desvantagens:

- Custo inicial elevado: Processo de implementação pode exigir investimento significativo em tecnologia.
- Necessidade de treinamento: Funcionários precisarão se adaptar a novas ferramentas e processos.
- Dependência tecnológica: Impacto negativo em caso de falhas no sistema.

#### Análise Comparativa das Soluções:

- Custo: Programa de Capacitação e Mutirões são as opções mais baratas; contratação de empresa especializada e PPP tem custos mais altos; implementação de sistema de gestão também requer investimento considerável.
- Eficiência: Contratação de empresa especializada e sistema de gestão oferecem maior garantia de qualidade; capacitação depende da efetividade do treinamento; mutirões apresentam eficiência limitada, dependendo da mobilização comunitária.
- Prazo de Implementação: Mutirões podem ser rápidos; capacitação e sistema de gestão demandam tempo; contratação de empresa especializada e PPP implicam trâmites burocráticos prolongados.
- Adequação ao Interesse Público: Todas as opções visam atender a demanda comunitária, mas a participação voluntária amplia o engajamento local; parcerias podem trazer aportes adicionais, enquanto soluções especializadas garantem níveis mínimos de qualidade.

O conjunto dessas análises permite à Prefeitura Municipal de Buriti do Tocantins avaliar cada alternativa tendo em vista seus objetivos de manter e conservar as UBS com eficiência e custo adequado.



#### DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha pela contratação de uma empresa especializada em manutenção predial para solucionar a problemática da deterioração das Unidades Básicas de Saúde (UBS) em Buriti do Tocantins é fundamentada em diversos aspectos técnicos e operacionais que garantem a eficácia, segurança, e



bem-estar da comunidade.

Em primeiro lugar, os aspectos técnicos que justificam essa escolha são cruciais. A manutenção predial adequada demanda conhecimento específico em diversas áreas, como elétrica, hidráulica, civil e segurança do trabalho. Uma empresa especializada possui equipe técnica qualificada e experiência no setor, podendo desenvolver um diagnóstico preciso das necessidades estruturais das UBS. Além disso, a compatibilidade das soluções propostas com a infraestrutura existente é uma vantagem significativa, pois minimiza o risco de intervenções inadequadas que possam agravar ainda mais a condição dos prédios. A facilidade de implementação dessa solução também deve ser considerada, uma vez que a empresa contratada pode realizar as obras em etapas planejadas para evitar a interrupção do atendimento à população.

Os benefícios operacionais dessa estratégia são evidentes. A contratação de uma empresa especializada garante um serviço contínuo de avaliação e manutenção, que não se limita apenas a reparos emergenciais, mas inclui um plano preventivo e corretivo. Isso significa que atividades como inspeções regulares, limpeza de sistemas, pequenas reformas e adequações ocorrerão de maneira programada, garantindo que os espaços estejam sempre seguros e funcionais. Com um suporte técnico constante, a gestão das UBS poderá contar com orientações especializadas para possíveis expansões ou melhorias que venham a ser necessárias ao longo do tempo, aumentando a escalabilidade dos serviços prestados.

Do ponto de vista econômico, o custo-benefício associado à opção por uma empresa especializada é bastante favorável. Embora o investimento inicial possa parecer elevado, a prevenção de danos maiores por meio de manutenções periódicas se traduz em uma redução significativa de despesas futuras com reformas mais substanciais. A deterioração rápida das unidades pode acarretar custos elevados, além de obrigar à paralisação de serviços essenciais, impactando diretamente a saúde da comunidade. Portanto, um gasto bem planejado em manutenção pode trazer um retorno esperado notável, não só em termos financeiros, mas principalmente em relação à manutenção da segurança e qualidade no atendimento à população.

Adicionalmente, ao priorizar a contratação de uma empresa qualificada, a Prefeitura de Buriti do Tocantins demonstra sua preocupação com a eficiência nos gastos públicos e seu compromisso com a melhoria da infraestrutura de saúde. Esse ato não só atende à necessidade imediata de conservação das UBS, mas também promove a confiança da população nos serviços públicos, reforçando a ideia de que uma administração responsável investe na qualidade dos espaços destinados ao atendimento à saúde. Assim, a postura proativa da prefeitura se reflete em um compromisso com o bem-estar social, alinhando-se aos princípios de um gerenciamento público eficiente e ético.



#### QUANTITATIVOS E VALORES

#### ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

Lote 01					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total



ESTADO DO TOCANTINS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITI DO TOCANTINS  
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE



1	Contratação de empresa especializada para execução de pintura das Unidades Básica de Saúde do Povoado Boa Sorte e Setor Aeroporto, para atender as necessidade do Fundo Municipal de Saúde de Buriti do Tocantins - TO.	Serviço	1	R\$ 0,00	R\$ 0,00
<b>Valor Total</b>				<b>R\$ 0,00</b>	



### PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Parcelamento formal, realização de uma única licitação, mas cada parcela da solução sendo adjudicada em lotes/itens distintos.

A justificativa para a realização de uma única licitação, com a adjudicação em lotes/itens distintos, está fundamentada na necessidade de otimizar os recursos e garantir a eficiência na contratação dos serviços de manutenção predial das Unidades Básicas de Saúde (UBS) em Buriti do Tocantins. O parcelamento em lotes permite que diferentes aspectos da manutenção sejam tratados de forma especializada, possibilitando a escolha de empresas que se destaquem em áreas específicas, como elétrica, hidráulica ou pintura, assegurando a qualidade do serviço prestado e aumentando a competitividade entre os fornecedores.

Além disso, o parcelamento contribui para uma gestão mais eficiente dos prazos e da execução dos serviços. Ao dividir a contratação em lotes, é possível atender às necessidades urgentes de determinadas UBS sem atrasos em outras obras, garantindo que a deterioração estética e funcional não avance. Essa abordagem permite um acompanhamento mais rigoroso e técnico, mitigando riscos de falhas ou atrasos que poderiam impactar a saúde e segurança da população.

Por fim, o parcelamento em lotes atende ao interesse público ao assegurar que todas as áreas das UBS sejam contempladas de maneira eficiente e que as demandas de manutenção sejam atendidas de forma simultânea e contínua. Dessa forma, o município de Buriti do Tocantins poderá proporcionar um ambiente saudável e seguro para a comunidade, promovendo o bem-estar da população e elevando a qualidade dos serviços de saúde oferecidos.



### RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de uma empresa especializada em manutenção predial para as Unidades Básicas de Saúde (UBS) de Buriti do Tocantins representará um avanço significativo em termos de economicidade. Ao optar por esse modelo, a prefeitura reduzirá custos associados à deterioração das instalações, que geram despesas elevadas com reparos emergenciais e substituições frequentes de equipamentos e estruturas. A manutenção preventiva programada promoverá um melhor aproveitamento dos recursos financeiros, garantindo que os investimentos realizados nas UBS sejam preservados por mais tempo.

Além disso, a solução escolhida maximiza o custo-benefício ao possibilitar a utilização de profissionais qualificados, que atuarão de maneira eficiente nas manutenções corretivas e preventivas. Isso evita a



sobrecarga dos servidores públicos locais e assegura que as equipes de saúde, que já enfrentam desafios em suas atribuições, possam focar exclusivamente no atendimento e na melhoria da qualidade dos serviços prestados à comunidade. Assim, a terceirização da manutenção permitirá que os recursos humanos da prefeitura sejam utilizados de forma mais estratégica, otimizando a força de trabalho disponível.

Com a contratação de uma empresa especializada, espera-se também uma melhor gestão dos insumos e materiais utilizados nas manutenções, visto que essas empresas têm acesso a fornecedores e técnicas que garantem a aquisição de materiais de qualidade a preços competitivos. Essa gestão eficaz dos recursos materiais resultará em menores desperdícios e contribuirá para a sustentabilidade financeira do projeto.

Em resumo, a escolha pela contratação de uma empresa especializada em manutenção predial trará resultados positivos, garantindo economicidade através da redução de gastos com reparos emergenciais e otimização dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis. Essa estratégia não apenas preservará a infraestrutura das UBS, mas também melhorará a qualidade do atendimento à saúde da população de Buriti do Tocantins.



#### PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a eficaz implementação da contratação de uma empresa especializada em manutenção predial nas Unidades Básicas de Saúde (UBS) em Buriti do Tocantins, algumas providências operacionais e estruturais são essenciais. Primeiramente, é necessário realizar um diagnóstico detalhado das condições atuais das UBS, identificando as necessidades específicas de manutenção em cada unidade. Essa análise deve abranger aspectos estruturais, elétricos, hidráulicos e de segurança, proporcionando uma base sólida para o planejamento dos serviços a serem contratados.

Além disso, recomenda-se a elaboração de um plano de manutenção preventiva que detalhe a periodicidade e os tipos de serviços que deverão ser realizados ao longo do contrato. Este plano servirá como guia para a execução das atividades de manutenção, assegurando que os serviços atendam aos padrões de qualidade e segurança exigidos. A definição clara das metas a serem alcançadas e dos indicadores de desempenho permitirá à administração pública monitorar a eficácia da contratação e realizar ajustes necessários ao longo do tempo.

A contratação de profissionais capacitados para atuar na fiscalização e gestão contractual é outra providência prioritária. É importante que esses profissionais possuam conhecimentos específicos sobre manutenção predial e estejam aptos a avaliar a conformidade dos serviços prestados. Portanto, será necessária uma capacitação técnica desses servidores, com foco em gestão de contratos e fiscalização de obras e serviços, garantindo que tenham as habilidades requeridas para desempenhar suas funções de forma eficiente.



Por fim, deve-se considerar a possibilidade de ações conjuntas com outros órgãos municipais ou entidades parceiras, visando otimizar recursos e experiências na execução dos serviços de manutenção. Parcerias podem facilitar o compartilhamento de melhores práticas e potencializar resultados, respeitando os princípios da economicidade e eficiência.

Essas providências visam garantir que a contratação não apenas resolva a problemática existente, mas também contribua para a melhoria contínua das condições das UBS, promovendo um ambiente seguro e adequado para a população de Buriti do Tocantins.



### CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise referente às contratações correlatas e/ou interdependentes necessárias para resolver a problemática da falta de manutenção e conservação das Unidades Básicas de Saúde (UBS) em Buriti do Tocantins conclui que, para a implementação da solução escolhida, não há necessidade de contratações adicionais previamente à contratação principal.

O foco da solução é realizar a manutenção e conservação direta das UBS existentes. Isso implica que as ações a serem realizadas se concentram na recuperação dos espaços físicos, sem a necessidade de expansões ou adaptações que exigiriam outras contratações. As intervenções planejadas podem ser executadas com os recursos disponíveis, sendo suficiente a contratação de serviços específicos de manutenção predial, como reparos nas estruturas, pintura, revisão hidráulica e elétrica, entre outros.

Ademais, considerando que as atividades propostas visam exclusivamente a recuperação das condições atuais de funcionamento e a preservação do patrimônio público, não há identificação de demandas que exijam contratações de suporte, como aquisição de novos equipamentos, mobiliário ou serviços complementares. Assim, as ações de manutenção são autossuficientes e não dependem de iniciativas variadas que poderiam gerar uma rede complexa de contratações relacionadas.

Portanto, a ausência identificada de contratações correlatas ou interdependentes fica justificada pelo fato de que a solução proposta se concentra unicamente em atender à necessidade imediata de revitalização e preservação das UBS, sem vínculos técnicos ou operacionais que tragam à tona a necessidade de contratações adicionais antes da execução dos serviços principais.



### IMPACTOS AMBIENTAIS

No âmbito da contratação de uma empresa especializada em manutenção predial para solucionar os problemas estruturais e estéticos das unidades básicas de saúde (UBS) de Buriti do Tocantins, alguns impactos ambientais podem ser identificados. Um dos principais impactos é a geração de resíduos sólidos, oriundos de reformas, manutenções e substituições de materiais. Isso pode resultar em



acúmulo de lixo, poluição do solo e riscos à saúde pública se os resíduos não forem dispostos adequadamente.

Para mitigar esse impacto, é essencial implementar um plano de gestão de resíduos que inclua práticas de separação dos materiais recicláveis e não recicláveis no local da obra, garantido que sejam encaminhados para empresas autorizadas de reciclagem. O uso de materiais sustentáveis na manutenção, como tintas ecológicas e revestimentos com menor impacto ambiental, também é recomendado. Essas escolhas minimizam o uso de produtos químicos nocivos e reduzem a contaminação do ambiente.

Outro impacto relevante é o consumo de energia durante as atividades de manutenção. Para garantir uma abordagem mais eficiente, a fiscalização da empresa contratada deve assegurar a realização de atividades utilizando equipamentos que atendam a critérios de eficiência energética, como lâmpadas LED, ferramentas elétricas de baixo consumo e sistemas de aquecimento solar quando aplicável. Essa medida reduz a demanda por energia elétrica e contribui para a diminuição das emissões de gases de efeito estufa.

A logística reversa deve ser considerada na contratação, especialmente para a destinação adequada de bens inservíveis gerados nas UBS. A proposta deve incluir diretrizes claras sobre o retorno de produtos ao fornecedor ou fabricantes para reaproveitamento ou reciclagem, como móveis e equipamentos antigos. Essa prática não só incentiva a sustentabilidade, mas também reduz a pressão sobre os aterros sanitários locais e promove a economia circular.

Além disso, o uso consciente da água durante os serviços de manutenção deve ser priorizado. A adoção de técnicas para evitar desperdícios, como dispositivos de automação e controle de fluxo, é necessária para proteger esse recurso vital. Ao implementar essas medidas, a Prefeitura Municipal de Buriti do Tocantins assegurará uma manutenção das UBS que considera a preservação ambiental e o bem-estar da comunidade local.



## CONCLUSÃO

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é PLENAMENTE VIÁVEL.

Buriti do Tocantins - TO, 10 de Julho de 2025



ESTADO DO TOCANTINS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITI DO TOCANTINS  
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE



---

Cirlea Martins de Oliveira Damasceno  
Secretaria Municipal de Saúde  
Portaria nº 30/2023