



Prefeitura Municipal de Platina

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 44.543.999/0001-90

Fones: (18) 3354-1171 | 3354-1182

site: www.platina.sp.gov.br | e-mail: secretaria@platina.sp.gov.br



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

CONSTRUÇÃO DE UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE – UBS NOVO PAC



Platina/SP

2025



Prefeitura Municipal de Platina

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 44.543.999/0001-90

Fones: (18) 3354-1171 | 3354-1182

site: www.platina.sp.gov.br | e-mail: secretaria@platina.sp.gov.br



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBJETO: CONSTRUÇÃO DE UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE – UBS
NOVO PAC

1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

O município de PLATINA/SP foi contemplado com recursos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) - Eixo Saúde, do Governo Federal, para a construção de uma nova Unidade Básica de Saúde (UBS). Essa iniciativa visa expandir e aprimorar a infraestrutura da Atenção Primária no município, garantindo melhores condições para o atendimento da população.

A Secretaria Municipal de Saúde identificou a necessidade dessa nova unidade para qualificar a estrutura de atendimento à população.

A população do município já ultrapassa 3.025 cidadãos, e a tendência de crescimento do município reforça a necessidade de uma nova UBS. O novo prédio permitirá que a equipe de saúde desenvolva seu trabalho com mais qualidade, possibilitando a realização de atendimentos individuais, grupos terapêuticos e outras ações de promoção à saúde.

A proposta está alinhada com o Programa PAC Saúde, garantindo a construção da nova UBS.

2. REQUISITOS DA DEMANDA

A nova UBS será construída seguindo o padrão arquitetônico definido pelo Ministério da Saúde para Unidades Básicas de Saúde de Porte II, garantindo conformidade com as normativas federais e estaduais de infraestrutura em saúde. A construção deverá atender às exigências do Programa PAC Saúde, assegurando qualidade, acessibilidade e eficiência no atendimento à população.



Prefeitura Municipal de Platina

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 44.543.999/0001-90

Fones: (18) 3354-1171 | 3354-1182

site: www.platina.sp.gov.br | e-mail: secretaria@platina.sp.gov.br



Os principais requisitos técnicos e funcionais da solução incluem:

- Infraestrutura adequada: A unidade contará com consultórios médicos e odontológicos, sala de curativos, sala de inalação coletiva, sala de imunização, farmácia, recepção, sala de espera e demais ambientes necessários para o funcionamento da unidade.
- Acessibilidade: O projeto será adaptado para atender às normas da NBR 9050, garantindo acessibilidade a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- Conforto térmico e ventilação: A estrutura será planejada para oferecer conforto ambiental adequado, minimizando a necessidade de climatização artificial.
- Segurança e monitoramento: Instalação de câmeras de vigilância, iluminação adequada e controle de acesso.
- Sustentabilidade: Previsão de soluções sustentáveis, como iluminação LED e sistema de captação de água da chuva para reuso em áreas externas.

3. ALTERNATIVAS E SOLUÇÕES

Foram avaliadas diferentes alternativas para atender à necessidade de ampliação da rede de Atenção Primária no município, considerando viabilidade técnica, econômica e operacional. As principais opções analisadas foram:

3.1. REFORMA DA ESTRUTURA ATUAL DA UBS

- Vantagens: Menor investimento inicial, aproveitamento da estrutura existente.
- Desvantagens: Limitações estruturais, espaço insuficiente para ampliação e possíveis impactos na qualidade do atendimento durante a obra.

3.2. PARCERIA COM UNIDADES DE SAÚDE PRIVADAS

- Vantagens: Possível agilidade na oferta dos serviços.



Prefeitura Municipal de Platina

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 44.543.999/0001-90

Fones: (18) 3354-1171 | 3354-1182

site: www.platina.sp.gov.br | e-mail: secretaria@platina.sp.gov.br



- Desvantagens: Alto custo de contratação a longo prazo, dependência de terceiros e menor controle sobre a qualidade dos serviços prestados.

3.3. CONSTRUÇÃO DE UMA NOVA UBS EM TERRENO PRÓPRIO DO MUNICÍPIO (ALTERNATIVA ESCOLHIDA)

- Vantagens: Infraestrutura moderna, planejamento adequado às necessidades da população e conformidade com os padrões do Programa PAC Saúde.
- Desvantagens: Maior custo inicial e necessidade de planejamento detalhado para garantir a execução dentro do cronograma estabelecido.

Após análise comparativa, concluiu-se que a melhor solução é a construção de uma nova UBS, garantindo um atendimento eficiente e alinhado com os padrões exigidos pelo Ministério da Saúde.

4. ANÁLISE DO MERCADO

Para garantir a viabilidade da construção da UBS, foi elaborado um orçamento executivo de acordo com os custos referenciais do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), além de pesquisa de mercado onde os principais aspectos analisados foram:

4.1. DISPONIBILIDADE DE EMPRESAS ESPECIALIZADAS

O setor da construção civil conta com diversas empresas qualificadas para executar obras na área da saúde, com experiência comprovada em licitações públicas.

4.2. LEVANTAMENTO DE CUSTOS

Com base no projeto da UBS padrão do Ministério da Saúde, foi elaborado um orçamento executivo com os preços de acordo com as tabelas do



Prefeitura Municipal de Platina

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 44.543.999/0001-90

Fones: (18) 3354-1171 | 3354-1182

site: www.platina.sp.gov.br | e-mail: secretaria@platina.sp.gov.br



SINAPI, garantindo uma estimativa de custo confiável para a execução da obra.

4.3. INSUMOS E PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo médio para execução da obra, conforme o Cronograma Físico-Financeiro anexado, é de 18 meses, podendo variar conforme as condições climáticas e a disponibilidade de mão de obra qualificada.

Com base nessa análise, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a execução da obra é viável e compatível com os padrões técnicos e financeiros estabelecidos, garantindo que o projeto possa ser executado dentro do cronograma e orçamento previstos.

5. BENEFÍCIOS ESPERADOS

A construção da UBS proporcionará uma série de benefícios para a população e para a administração pública, garantindo melhores condições de atendimento e infraestrutura adequada para a prestação dos serviços de saúde. Os principais impactos positivos incluem:

5.1. EXPANSÃO DO ATENDIMENTO À POPULAÇÃO

- Ampliação da capacidade de atendimento da Atenção Primária à Saúde no município.
- Redução do tempo de espera para consultas e procedimentos.
- Atendimento mais humanizado e eficiente para os cidadãos.

5.2. MELHORIA NA INFRAESTRUTURA E QUALIDADE DOS SERVIÇOS

- Instalações modernas, acessíveis e adaptadas às necessidades da comunidade.
- Ambientes planejados para oferecer conforto térmico, acústico e luminoso adequados.
- Melhoria das condições de trabalho para os profissionais de saúde.



Prefeitura Municipal de Platina

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 44.543.999/0001-90

Fones: (18) 3354-1171 | 3354-1182

site: www.platina.sp.gov.br | e-mail: secretaria@platina.sp.gov.br



5.3. FORTALECIMENTO DA ATENÇÃO PRIMÁRIA

- Possibilidade de implementação de novos programas e ações de promoção da saúde.
- Maior capacidade para realização de campanhas de vacinação, grupos terapêuticos e acompanhamento de pacientes com doenças crônicas.
- Redução da sobrecarga em unidades de média e alta complexidade devido à ampliação da resolutividade da Atenção Primária.

5.4. DESENVOLVIMENTO SOCIAL E ECONÔMICO

- Geração de empregos diretos e indiretos durante a execução da obra.
- Valorização da região onde a UBS será construída.
- Fomento ao desenvolvimento local por meio da melhoria da infraestrutura pública.

6. ESTIMATIVAS DE CUSTOS

A estimativa de custos para a construção da UBS foi realizada com base em referências oficiais, como o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), assegurando um orçamento compatível com os valores praticados no mercado. O valor total da obra está previsto em R\$ 2.583.503,09, conforme os cálculos detalhados no Cronograma Físico-Financeiro anexado.

A previsão orçamentária considera todos os insumos necessários para a execução da obra, incluindo material, mão de obra, encargos e custos administrativos, garantindo a execução dentro dos padrões de qualidade exigidos pelo Programa PAC Saúde.

7. RISCOS ASSOCIADOS

A construção da nova UBS apresenta riscos que devem ser identificados e mitigados para garantir a execução eficiente do projeto dentro do prazo e do orçamento planejado.



Prefeitura Municipal de Platina

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 44.543.999/0001-90

Fones: (18) 3354-1171 | 3354-1182

site: www.platina.sp.gov.br | e-mail: secretaria@platina.sp.gov.br



A seguir, são apresentados os principais riscos e suas estratégias de mitigação:

7.1. RISCOS TÉCNICOS

- Possíveis atrasos na obra devido a fatores climáticos, falta de insumos ou problemas na execução dos serviços.
- Mitigação: Elaboração de um cronograma detalhado, definição de cláusulas contratuais para penalizações em caso de atraso e acompanhamento rigoroso da execução.
- Incompatibilidades técnicas no projeto que possam gerar retrabalho ou aumento de custos.
- Mitigação: Revisão detalhada dos projetos antes da licitação e supervisão técnica contínua durante a obra.

7.2. RISCOS FINANCEIROS

- Aumento de custos dos insumos devido à inflação ou variações no mercado da construção civil.
- Mitigação: Utilização do SINAPI como referência de preços e inclusão de cláusulas contratuais para reajustes previsíveis.
- Possível insuficiência de recursos durante a execução da obra.
- Mitigação: Planejamento financeiro detalhado, buscando fontes complementares de financiamento e previsão de reserva técnica no orçamento.

7.3. RISCOS JURÍDICOS E ADMINISTRATIVOS

- Impugnações ou contestações no processo licitatório, atrasando a contratação da empresa executora.
- Mitigação: Elaboração de um edital claro e bem fundamentado, garantindo transparência e conformidade com a legislação vigente (Lei 14.133/2021).
- Dificuldades na obtenção de licenças e autorizações para a execução da obra.
- Mitigação: Antecipação do processo de regularização junto aos órgãos competentes, garantindo a conformidade ambiental e urbanística do projeto.



Prefeitura Municipal de Platina

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 44.543.999/0001-90

Fones: (18) 3354-1171 | 3354-1182

site: www.platina.sp.gov.br | e-mail: secretaria@platina.sp.gov.br



7.4. RISCOS SOCIAIS E AMBIENTAIS

- Impactos da obra na vizinhança, como aumento de ruído, poeira e circulação de veículos pesados.
- Mitigação: Implementação de medidas de controle ambiental e comunicação transparente com a comunidade local.
- Dificuldades na destinação correta dos resíduos da construção civil.
- Mitigação: Contratação de empresa especializada em gestão de resíduos e exigência de plano de manejo ambiental.

Ao antecipar e planejar ações para mitigar esses riscos, a administração municipal pode garantir uma execução mais eficiente e segura da obra, minimizando impactos negativos e assegurando a entrega da nova unidade dentro dos prazos estabelecidos.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O NÃO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

A fragmentação da solução não é aconselhável; é mais indicado optar pela abordagem alternativa, considerada ideal no contexto, sob o ponto de vista da eficiência técnica. Isso se deve ao fato de que ao manter o gerenciamento da obra sob a responsabilidade de um único contratado, há um nível mais elevado de controle por parte da administração, consolidando a responsabilidade e garantia dos resultados em uma única entidade jurídica.

É importante ressaltar que em projetos com serviços inter-relacionados, qualquer atraso em uma etapa construtiva repercute nas demais, resultando em aumento de custos e comprometimento dos marcos intermediários, assim como da entrega final da obra.

Consequentemente, para a CONSTRUÇÃO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE, a divisão dos serviços não é tecnicamente viável, dada a interdependência predominante. Recomenda-se a contratação de uma única empresa para assegurar a responsabilidade técnica dos serviços. Além disso, a divisão não se mostra economicamente vantajosa, uma vez que a diluição dos custos administrativos e de lucro geralmente resulta em custos reduzidos para projetos de maior escala. A fragmentação, por sua vez, acarreta perda de escala, não amplia a competitividade e não



Prefeitura Municipal de Platina

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 44.543.999/0001-90

Fones: (18) 3354-1171 | 3354-1182

site: www.platina.sp.gov.br | e-mail: secretaria@platina.sp.gov.br



otimiza a participação no mercado, pois as empresas envolvidas atuam no mesmo ramo de atividade.

Portanto, com base nas razões apresentadas, recomenda-se evitar a fragmentação na contratação, pois não se mostra benéfica para a administração e pode representar prejuízos para o conjunto do objeto a ser contratado.

9. SUSTENTABILIDADE E IMPACTOS AMBIENTAIS

A construção da Unidade Básica de Saúde (UBS) levará em consideração aspectos de sustentabilidade e mitigação de impactos ambientais, conforme preconizado pelas normas ambientais vigentes e diretrizes do Programa PAC Saúde. O projeto será executado observando práticas que minimizam a degradação ambiental e promovem o uso eficiente dos recursos naturais.

9.1. PRÁTICAS SUSTENTÁVEIS APLICADAS NA CONSTRUÇÃO

Durante a execução da obra, serão adotadas as seguintes práticas para garantir a sustentabilidade do projeto:

- Eficiência Energética: Utilização de iluminação LED, equipamentos elétricos de baixo consumo e priorização de ventilação e iluminação natural, reduzindo a necessidade de energia elétrica.
- Gestão de Resíduos da Construção Civil: Separação e destinação correta de resíduos sólidos conforme as normas ambientais, com incentivo à reutilização e reciclagem de materiais.
- Uso Racional da Água: Instalação de dispositivos economizadores de água, aproveitamento de águas pluviais para uso em irrigação e limpeza de áreas externas.
- Materiais Sustentáveis: Preferência por insumos de baixo impacto ambiental, como tintas à base de água, cimento de menor pegada de carbono e madeira certificada.



Prefeitura Municipal de Platina

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 44.543.999/0001-90

Fones: (18) 3354-1171 | 3354-1182

site: www.platina.sp.gov.br | e-mail: secretaria@platina.sp.gov.br



- Redução de Emissões: Minimização do impacto ambiental por meio da redução no transporte de materiais, priorizando fornecedores locais sempre que possível.

9.2. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGATÓRIAS

Para garantir que a construção da UBS cause o menor impacto possível ao meio ambiente e à comunidade local, serão adotadas as seguintes medidas mitigatórias:

- Controle de Poeira e Emissões: Umidificação do solo em períodos secos para evitar dispersão de partículas e uso de coberturas protetoras para armazenamento de materiais particulados.
- Minimização de Ruídos: Planejamento da obra para realização de atividades de alto impacto sonoro dentro dos horários permitidos pela legislação municipal.
- Preservação da Vegetação Existente: Levantamento ambiental da área antes do início da obra para identificar e preservar vegetação nativa sempre que possível.
- Gestão de Áreas de Entulho: Planejamento e controle da destinação de resíduos para áreas licenciadas, evitando impactos ambientais negativos.

9.3. CONFORMIDADE COM NORMAS AMBIENTAIS

A construção da UBS será executada em conformidade com as seguintes normas e legislações ambientais:

- Resolução CONAMA nº 307/2002, que dispõe sobre a gestão de resíduos da construção civil;
- Lei nº 12.305/2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- Normas da ABNT sobre eficiência energética e sustentabilidade na construção civil.

A adoção dessas diretrizes garantirá que a UBS seja construída de forma ambientalmente responsável, promovendo o desenvolvimento sustentável e minimizando impactos negativos ao meio ambiente.



Prefeitura Municipal de Platina

ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 44.543.999/0001-90

Fones: (18) 3354-1171 | 3354-1182

site: www.platina.sp.gov.br | e-mail: secretaria@platina.sp.gov.br



10. VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A viabilidade da contratação para a construção da Unidade Básica de Saúde (UBS) foi analisada considerando aspectos técnicos, financeiros e operacionais, garantindo que a execução da obra seja compatível com os padrões exigidos pelo Ministério da Saúde e pelo Programa PAC Saúde.

A contratação se mostra viável devido aos seguintes fatores:

- Conformidade com a Política Nacional de Atenção Básica, garantindo a ampliação da infraestrutura de saúde no município.
- Disponibilidade de recursos financeiros provenientes do PAC Saúde, assegurando a execução sem riscos de paralisação.
- Capacidade do mercado da construção civil para atender às exigências técnicas da obra, com disponibilidade de empresas especializadas para a execução dos serviços.
- Planejamento detalhado, incluindo cronograma físico-financeiro, orçamento baseado no SINAPI e estratégias de mitigação de riscos previamente estabelecidas.
- Dessa forma, a contratação de empresa especializada para a execução da obra é viável e compatível com os padrões técnicos e financeiros estabelecidos, garantindo que o projeto seja realizado dentro do prazo e orçamento previstos.

PLATINA, 20 de março de 2025.

Matheus Oliveira Pereira
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5071176192
Responsável Técnico