



**GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

### **1. INTRODUÇÃO**

Estudo Técnico Preliminar elaborado pelo Setor de Engenharia da Secretaria Municipal de Saúde de Cabo Frio para atender a etapa da fase de planejamento e apresentar os devidos estudos para a contratação de solução para a necessidade de reforma e ampliação da unidade de pronto atendimento - UPA II, localizado na Rodovia Amaral Peixoto, 6701 - Unamar, Cabo Frio - RJ.



**Figura 1 - Localização da UPA II**

### **2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

Considerando as atuais condições da edificação que abriga a Unidade de Pronto Atendimento - UPA II, constata-se a necessidade urgente de reforma e ampliação da unidade. A estrutura física encontra-se em avançado estado de degradação, com sérios comprometimentos em sua conservação. São evidentes os problemas estruturais, falhas nos sistemas elétrico e hidráulico, infiltrações recorrentes, além de deficiências no sistema de esgotamento sanitário.

Além disso, a atual estrutura da unidade, inaugurada em 2010, já não comporta a crescente demanda por atendimentos, tornando imprescindível sua ampliação e modernização. A intervenção proposta busca responder à necessidade urgente de requalificação da infraestrutura existente, garantindo,



**GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

---

ao mesmo tempo, a continuidade e a qualidade dos serviços de urgência e emergência prestados à população local.

A ampliação também tem como objetivo adequar a unidade aos padrões técnicos, sanitários e assistenciais exigidos pelo Ministério da Saúde e demais órgãos de controle.

A reforma abrangerá tanto a recuperação e modernização das instalações já existentes quanto a construção de novos ambientes assistenciais e administrativos. Com isso, pretende-se assegurar melhores condições de funcionamento, segurança, conforto e eficiência no atendimento à comunidade.

### **3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

A contratação objeto deste estudo preliminar apresenta os seguintes requisitos:

#### **REQUISITOS INTERNOS**

- a) Definição do local de execução dos serviços, a saber: reforma da UPA II - Unamar.
- b) Definição dos serviços a serem executados, dos materiais a serem aplicados e/ou substituídos, de acordo com as determinações dos projetos, dos memoriais descritivos e das especificações técnicas, a serem atendidas pela Contratada;
- c) Definição da metodologia executiva a ser adotada, de acordo com as normas técnicas vigentes e recomendações dos fabricantes;
- d) Definição do orçamento e do prazo de execução da reforma, com detalhamento de marcos intermediários e finais das etapas, definidos no cronograma físico-financeiro da reforma;
- e) Empresa de engenharia para execução de serviços de reforma de edificação em alvenaria com estrutura de concreto armado, conforme quantitativos previstos nos projetos;
- f) Certidão de registro/quitação da contratada junto ao CREA / CAU, da qual deverá constar os nomes dos profissionais que poderão atuar como responsáveis técnicos pelos serviços a serem executados, conforme disciplina a Resolução 425/98 do CONFEA, artigo 4º, parágrafo único;
- g) Comprovação de aptidão técnica, consistente na apresentação de uma ou mais certidões de acervo técnico expedidas pelo CREA / CAU, em nome dos profissionais que exercerão a função de responsáveis técnicos, comprovando a execução de pelo menos um serviço de reforma com características similares ao objeto a ser contratado;



**GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

---

- h) Apresentação, por parte da contratada, de pelo menos 01 (um) Atestado de Capacidade Técnico-operacional, comprovando a realização de serviços de reforma com características similares ao objeto a ser contratado;
- i) Definição de cláusulas e condições para a execução dos serviços que possibilitem à contratada efetivar o planejamento para a execução dos serviços em conformidade com a logística e infraestrutura existentes no mercado, e, dessa forma, possibilitar a obtenção de preços mais competitivos para a contratação.

**REQUISITOS EXTERNOS (LEGAIS)**

- a) Lei nº 5.194, DE 24 de dezembro 1966, que regula o exercício das profissões de Engenharia e dá outras providências;
- b) 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);
- c) Lei nº 6.496, DE 07 de dezembro de 1977, que institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, de uma mútua de assistência profissional, e dá outras providências;
- d) NBR 9050/2015 - ABNT, Lei 10.098/2000, Decreto 5.296/2004 e Decreto 6.949/2009 (acessibilidade)

**4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

A relação entre a demanda prevista e as quantidades de cada item a ser contratado advirá de levantamento detalhado de quantitativos de insumos e serviços, a ser feito pelo corpo técnico do Setor de Engenharia da Secretaria Municipal de Saúde, com base em Estimativa prévia, o que resultará no orçamento completo da reforma a ser executada, inclusive com valor final de referência da contratação.

Os quantitativos preliminares encontram-se na planilha constante no Anexo I deste Estudo Técnico Preliminar.

**5. ESTIMATIVA PRELIMINARES DOS PREÇOS**

A estimativa de preços da contratação será compatível com os quantitativos levantados no projeto básico e com os preços da SINAPI, EMOP, SCO. Tal sistema de custos da construção civil.



**GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

---

Preliminarmente, baseados em orçamento prévio estimativo e em valores obtidos em outras reformas similares executadas no âmbito deste Município, estimamos em R\$8.000,000,00 (Oito milhões de reais), o valor de referência da contratação ora pretendida.

Os valores preliminares encontram-se na planilha constante no Anexo II deste Estudo Técnico Preliminar.

## **6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO**

Esta contratação destina-se à reforma e ampliação da Unidade de Pronto Atendimento (UPA II), conforme os serviços descritos abaixo:

- Alvenarias e divisórias;
- Pisos e revestimentos de paredes;
- Esquadrias;
- Instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e mecânicas;
- Coberturas, isolamentos e impermeabilização;
- Pinturas;
- Aparelhos hidráulicos, sanitários, elétricos;

A reforma se dará de conformidade com o previsto no projeto básico, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias e cronograma físico-financeiro, que serão elaborados em momento oportuno pelo setor competente.

## **7. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

O parcelamento da solução não é recomendável, devendo optar-se pela via alternativa, por ser o ideal no caso em tela, do ponto de vista da eficiência técnica, haja vista que assim o gerenciamento da reforma permanecerá sempre a cargo de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade da reforma e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica.

Ressalte-se que em reformas com serviços inter-relacionados, o atraso em uma etapa construtiva implica em atraso nas demais etapas, ocasionando aumento de custo e comprometimento dos marcos intermediários e da entrega da reforma.



**GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

---

Assim, para execução de serviços reformas, não há viabilidade técnica na divisão dos serviços, que em sua grande maioria são interdependentes, devendo ser executados por uma mesma empresa para garantir a responsabilidade técnica dos serviços. Também não há viabilidade econômica, pois a tendência é que o custo seja reduzido para reformas maiores em função da diluição dos custos administrativos e lucro. A divisão gera perda de escala, não amplia a competitividade e não melhora o aproveitamento do mercado, pois os serviços são executados por empresas do mesmo ramo de atividade.

Então, pelas razões expostas, recomendamos que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração ou por representar possível prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.

## **8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

Conforme inspeção visual realizada in loco pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Saúde, foi possível constatar diversas não conformidades e patologias construtivas que comprometem a funcionalidade, segurança e salubridade da Unidade de Pronto Atendimento – UPA II.

O levantamento fotográfico evidencia o avançado estado de deterioração da edificação, incluindo, mas não se limitando a:

- Presença de infiltrações e umidade em paredes, tetos e pisos;
- Fissuras e trincas aparentes em elementos estruturais e de vedação;
- Revestimentos danificados ou ausentes em áreas críticas;
- Instalações elétricas expostas e obsoletas, sem conformidade com as normas técnicas;
- Deficiências nos sistemas elétrico, hidrossanitário e de drenagem;
- Oxidação visível em elementos estruturais da unidade, evidenciando a ausência de manutenção preventiva e a exposição prolongada à umidade. A ferrugem compromete a integridade dos componentes e representa risco à segurança da edificação.

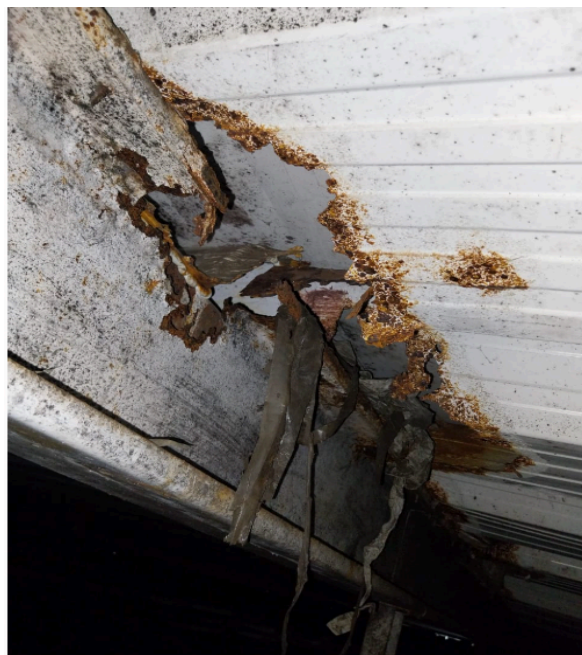
Este relatório fotográfico tem como finalidade registrar e documentar a situação atual da unidade, servindo de subsídio técnico. As condições observadas comprometem não apenas a integridade física da edificação, mas também a segurança dos profissionais e usuários, além de impactarem negativamente na qualidade e continuidade dos serviços de saúde prestados.





**GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

---







**GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

---



**9. RESULTADOS PRETENDIDOS**

Rua Fagundes Varela, Nº 97, São Cristóvão, CEP: 28909-270 Cabo Frio – RJ.  
E-mail: [subsecretaria@saude.cabofrio.rj.gov.br](mailto:subsecretaria@saude.cabofrio.rj.gov.br)  
Telefone: (22)2646-2506



**GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

---

Com a execução da reforma de reforma e ampliação da Unidade de Pronto Atendimento – UPA II, pretende-se alcançar os seguintes resultados concretos:

- Requalificação completa da infraestrutura física existente, eliminando problemas estruturais, elétricos, hidráulicos e de segurança que atualmente comprometem o funcionamento da unidade;
- Ampliação da capacidade instalada, com a criação de novos ambientes assistenciais (consultórios, leitos de observação, salas de exames, urgência e emergência), administrativos e de apoio técnico-operacional;
- Adequação da unidade às normas técnicas e legais, incluindo as exigências da Anvisa, normas de acessibilidade (NBR 9050), segurança contra incêndio (NBR 9077 e legislação do Corpo de Bombeiros), e boas práticas assistenciais em saúde;
- Melhoria da ambiência e do conforto para pacientes e profissionais, por meio de ambientes climatizados, funcionais, acessíveis e humanizados;
- Aumento da eficiência e da resolutividade do atendimento de urgência e emergência, reduzindo tempos de espera, transferências desnecessárias e sobrecarga em outras unidades da rede;
- Fortalecimento da rede municipal de saúde, com uma unidade revitalizada e ampliada, funcionando de forma integrada ao sistema de regulação e ao atendimento da população do 2º distrito e de regiões vizinhas;
- Valorização do serviço público de saúde, por meio da entrega de uma unidade moderna, segura, equipada e condizente com a demanda da população local.

## **10. IMPACTOS AMBIENTAIS**

Geração de resíduos sólidos comuns à reformas de construção civil, com previsão de destinação nos termos da Resolução CONAMA n. 307/2002 incluída nas obrigações da contratada.

## **11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO**

Antes da elaboração deste Estudo Técnico Preliminar, foram adotadas as seguintes providências preparatórias:

- a) Inspeção in loco da unidade, realizada pela equipe técnica do Setor de Engenharia da Secretaria Municipal de Saúde, com elaboração de relatório fotográfico e diagnóstico situacional da edificação;





**GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

---

b) Identificação da necessidade de reforma e ampliação da UPA II, com base em relatos de usuários e profissionais, e em observações técnicas sobre o comprometimento da infraestrutura física e da capacidade de atendimento;

c) Análise de viabilidade técnica para a realização da reforma, considerando os parâmetros do Ministério da Saúde, normas sanitárias, normas de acessibilidade e segurança;

d) Consulta a legislações pertinentes, como as portarias do Ministério da Saúde e normas técnicas da ABNT aplicáveis à infraestrutura de unidades de saúde;

e) Estimativa de custos e quantitativos preliminares, conforme planilha orçamentária baseada em sistema oficial de referência de preços (EMOP).

## **12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES**

A contratação pretendida trata-se de solução única, não havendo outras contratações correlatas em trâmite ou previstas que sejam interdependentes à sua execução. A execução integral dos serviços pela mesma empresa é imprescindível para garantir:

a) **Eficiência técnica**, considerando a natureza interdependente das atividades de reforma e ampliação da unidade;

b) **Centralização da responsabilidade técnica**, favorecendo o controle da execução e a garantia da qualidade dos serviços;

c) **Redução de riscos operacionais**, como atrasos por sobreposição de contratos ou conflitos de escopo entre empresas distintas;

d) **Viabilidade econômica**, uma vez que o fracionamento da contratação não se mostra vantajoso à administração pública.

Assim, a contratação ora analisada não dependerá de outras contratações para sua efetividade, tampouco condicionará a realização de contratações futuras correlatas.



**GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

---

**13. VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Os estudos preliminares evidenciam a necessidade e a pertinência da contratação da solução ora descrita, qual seja, a contratação de empresa de engenharia para a execução da reforma e ampliação da Unidade de Pronto Atendimento – UPA II Unamar, localizada no 2º Distrito de Cabo Frio/RJ.

Diante do exposto, declara-se a viabilidade da contratação pretendida.

**14. CONTROLE DE ELABORAÇÃO**

<b>Elaboradores/Revisor</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Rubrica</b>
Pedro Nelson Carneiro Andrade	251230011	
Paulo Henrique Antonioli Gomes	251230548	
Gabriel Saraiva Pacheco	251203631	