



INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização de Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

OBJETO

Elaboração de Estudo Técnico Preliminar – ETP, visando aferir a viabilidade técnica e econômica com base nas informações constantes no Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 1614/2026, atestando ainda que o mesmo está integrado ao Plano de Contratações Anual - PCA

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Centro de Atenção Psicossocial II (CAPS II) de João Monlevade é um equipamento estratégico da rede de Saúde Mental do município, responsável pelo atendimento e acompanhamento de pacientes com transtornos mentais severos e persistentes, ofertando cuidado territorializado, gratuito e humanizado à população.

Atualmente, a edificação onde funciona o CAPS II encontra-se em avançado estado de deterioração física, comprometendo diretamente a qualidade do atendimento prestado e as condições de trabalho dos servidores. As principais condições críticas identificadas incluem:

- Infiltrações e problemas estruturais nas paredes e coberturas, gerando risco de acidentes e proliferação de fungos e umidade.
- Instalações elétricas e hidrossanitárias defasadas, com risco de curto-circuito e inadequação ao volume de uso diário.
- Pintura desgastada e revestimentos danificados, comprometendo a salubridade e a dignidade do ambiente terapêutico.



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 1166/2026

- Mobiliário e esquadrias deteriorados, afetando a funcionalidade dos consultórios, salas de convivência e demais espaços de acolhimento.
- Condições inadequadas de acessibilidade e conforto ambiental, em desacordo com as normas técnicas vigentes e com as necessidades específicas do público atendido.

Tal cenário inviabiliza a oferta de um atendimento de excelência em Saúde Mental, uma vez que o ambiente físico exerce papel fundamental no processo terapêutico e na dignidade dos usuários e profissionais.

Faz-se necessária, portanto, a contratação de empresa especializada em reformas para recuperação estrutural e funcional do imóvel, adequando-o às exigências normativas e às boas práticas de ambiência em serviços de Saúde Mental, garantindo um espaço seguro, acolhedor e funcional para servidores e usuários do CAPS II de João Monlevade.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação de empresa especializada para execução dos serviços de reforma do imóvel do CAPS II de João Monlevade deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

? Quanto à execução dos serviços

- Prazo de execução: até **180 dias corridos**, contados da expedição da Ordem de Serviço, admitida prorrogação justificada nos termos da Lei nº 14.133/2021.
- A empresa deverá apresentar Cronograma Físico-Financeiro detalhado, compatível com o escopo da reforma.
- Todos os serviços deverão ser executados em conformidade com as normas técnicas da ABNT, as Normas Regulamentadoras (NRs) do Ministério do Trabalho, em especial a NR-18 (condições de segurança no trabalho), e o Código de Obras do Município.
- A contratada deverá manter vigilância e segurança do canteiro de obras, garantindo a proteção dos usuários e servidores que permanecerem no local, bem como isolamento adequado das áreas em intervenção.

? Quanto à habilitação técnica



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 1166/2026

- Comprovação de registro ou inscrição da empresa no CREA/CAU da jurisdição.
- Apresentação de Atestado de Capacidade Técnica fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando a execução de serviços de reforma ou construção civil de porte similar.
- Indicação de Responsável Técnico com atribuições profissionais compatíveis, com respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

? Quanto às garantias e qualidade

- Exigência de garantia mínima de 5 anos para os serviços executados, nos termos do art. 618 do Código Civil e do art. 69 da Lei nº 8.078/1990.
- Os materiais aplicados deverão ser novos, de primeira qualidade e certificados pelo INMETRO quando aplicável.
- A contratada deverá apresentar Projeto Executivo ou memorial descritivo dos serviços, se não fornecido pela Administração, contendo especificações técnicas de todos os materiais e serviços.
- Após a conclusão, a empresa deverá realizar limpeza final da obra e destinação adequada dos resíduos da construção civil, conforme Resolução CONAMA nº 307/2002.

? Quanto ao valor e pagamentos

- O pagamento será efetuado mediante medição mensal dos serviços efetivamente executados, atestada pela fiscalização da Secretaria Municipal de Saúde.
- A contratada deverá apresentar Planilha Orçamentária detalhada com composição de custos unitários (BDI, encargos sociais, insumos) com base em referências oficiais como SINAPI ou SICRO.
- Será exigida a comprovação de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária durante toda a vigência contratual.

ESTIMATIVA DE QUANTIDADE E DE VALORES

Nº	NOME	DESCRIÇÃO	OBSERVAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR TOTAL
1	1627 - INVALIDO	MANUTENCAO / REFORMA PREDIAL	Reforma do CAPS II / SESAMO	UNIDADE	1	787.255,72



POSSÍVEIS ALTERNATIVAS

Levantamento de Mercado e Alternativas

Panorama do mercado

O setor de construção civil da região do Médio Piracicaba conta com empresas especializadas em reformas prediais, com experiência comprovada em obras públicas municipais. Há no mercado empresas locais e regionais aptas a executar serviços de reforma estrutural, elétrica, hidrossanitária e de acabamentos em edificações institucionais, incluindo unidades de saúde.

O regime de execução mais comum para esse tipo de obra é a empreitada por preço global, na qual a contratada se responsabiliza por todos os serviços mediante projeto básico/executivo e planilha orçamentária detalhada.

Alternativas analisadas

? Alternativa 1 — Contratação de empresa especializada via empreitada global (recomendada)

Contratação de empresa de engenharia para execução integral da reforma, com fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e gerenciamento da obra. A Administração fornece o projeto e fiscaliza a execução.

Critério	Avaliação
Viabilidade técnica	? Elevada — garante execução sob responsabilidade única
Controle de qualidade	? Maior rastreabilidade e garantia
Prazo de execução	? Mais previsível, com cronograma vinculante
Economicidade	?? Depende de projeto bem dimensionado
Legalidade	? Compatível com Lei 14.133/2021

? Alternativa 2 — Execução por administração direta (mão de obra própria da Prefeitura)

Utilização do quadro próprio de servidores da manutenção predial para executar os serviços, com compra avulsa de materiais.

Critério	Avaliação
-----------------	------------------



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 1166/2026

Viabilidade técnica	? Baixa — reforma de grande porte exige equipe multidisciplinar especializada
Controle de qualidade	?? Dificuldade de assegurar padrão técnico uniforme
Prazo de execução	? Imprevisível — equipe própria já está alocada em demandas correntes
Economicidade	?? Aparentemente menor custo direto, mas sem garantia de prazo/qualidade
Legalidade	?? Possível, mas inadequada para o porte da obra

? Alternativa 3 — Locação de imóvel alternativo

Locação de outro imóvel na cidade para realocar o CAPS II, abandonando a atual edificação.

Critério	Avaliação
Viabilidade técnica	? Baixa — imóveis disponíveis na região dificilmente atendem às especificações de um CAPS (espaços amplos, consultórios, área de convivência, cozinha, acessibilidade)
Controle de qualidade	? Dependente do imóvel locado, sem possibilidade de adaptação completa
Prazo de execução	?? Mais rápido para início, mas sem solução definitiva
Economicidade	? Custo recorrente de aluguel somado a eventuais adaptações
Legalidade	? Não resolve o problema estrutural, apenas o desloca

? Alternativa 4 — Sistema de Registro de Preços (SRP)

Registro de preços para contratações futuras, com execução por demanda.

Critério	Avaliação
Viabilidade técnica	? Possível, mas a reforma é uma demanda única e certa
Prazo de execução	? Mais burocrático e demorado para iniciar
Economicidade	?? Pode gerar economia se houver outras demandas similares
Legalidade	? Compatível, mas desnecessário para obra única e determinada

Conclusão da análise

A Alternativa 1 (contratação de empresa especializada via empreitada global) é a mais adequada, pois:



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 1166/2026

- Centraliza a responsabilidade técnica em uma única empresa
- Garante qualidade e cumprimento de prazos com base em projeto e cronograma
- É a modalidade mais utilizada e testada pela Administração Pública para obras de médio porte
- Atende integralmente ao regramento da Lei nº 14.133/2021

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

ONE

Estou preparando a descrição.

4?? Descrição da Solução

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada em engenharia e construção civil, sob o regime de empreitada por preço global, para execução da reforma geral do imóvel onde funciona o CAPS II de João Monlevade.

? Escopo dos serviços

Os serviços contemplam, de forma não exaustiva:

Item	Descrição
Intervenções estruturais	Recuperação de paredes, lajes e coberturas com trincas, infiltrações e comprometimento estrutural
Reforma elétrica	Substituição de toda a rede elétrica, quadro de distribuição, iluminação e tomadas, adequando à carga necessária e às normas de segurança (NR-10)
Reforma hidrossanitária	Substituição de tubulações, louças, metais e caixas d'água, correção de vazamentos e adequação das instalações
Revestimentos e pintura	Recuperação de rebocos, aplicação de revestimentos cerâmicos, pintura geral interna e externa com tintas adequadas para ambientes de saúde
Esquadrias	Substituição ou restauração de portas, janelas e fechaduras, garantindo vedação, segurança e acessibilidade
Acessibilidade	Adequação dos espaços às normas da ABNT NBR 9050 (acessibilidade), incluindo banheiros adaptados, rampas e sinalização tátil



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 1166/2026

Item	Descrição
Cobertura e calhas	Impermeabilização, substituição de telhas danificadas e limpeza/desobstrução de calhas e condutores
Pisos	Substituição ou nivelamento de pisos danificados, aplicação de pisos antiderrapantes e adequação ao fluxo de usuários

? Forma de execução

- A contratada será responsável pelo fornecimento integral de materiais, mão de obra, equipamentos e gestão do canteiro
- Os serviços serão executados preferencialmente com o CAPS em funcionamento parcial, mediante plano de convivência e isolamento de áreas para garantir a segurança de usuários e servidores
- Alternativamente, se o grau de intervenção exigir, a unidade poderá ser deslocada temporariamente para outro espaço indicado pela Secretaria Municipal de Saúde, conforme plano de contingência
- A empresa deverá apresentar Projeto Executivo com memorial descritivo, plantas, cronograma físico-financeiro e planilha orçamentária detalhada

? Prazo estimado

- **Até 180 dias corridos para conclusão integral dos serviços**

JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Com base no art. 40 da Lei nº 14.133/2021, a Administração Pública deve avaliar a viabilidade técnica e econômica do parcelamento do objeto da contratação, de modo a viabilizar a participação de um maior número de licitantes sem comprometer a execução do serviço.

? Possibilidade de parcelamento



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 1166/2026

Do ponto de vista técnico, a reforma do CAPS II poderia ser dividida em lotes como:

- Lote 1 — Serviços de reforma elétrica
- Lote 2 — Serviços de reforma hidrossanitária
- Lote 3 — Serviços de pintura e revestimentos
- Lote 4 — Serviços de esquadrias e marcenaria
- Lote 5 — Serviços de acessibilidade e pisos

? Justificativa técnica para NÃO parcelar

Após análise técnica, recomenda-se NÃO parcelar a contratação, pelos seguintes motivos:

Fator	Avaliação
Interdependência dos serviços	A reforma exige sequenciamento integrado — a execução elétrica, por exemplo, depende de aberturas nas paredes que serão feitas antes do reboco e pintura. Múltiplos contratos simultâneos gerariam conflitos de cronograma e responsabilidades
Responsabilidade técnica única	Um único contrato concentra a responsabilidade pela qualidade, segurança e prazo em uma única empresa, evitando disputas entre contratadas sobre causas de atrasos ou defeitos
Eficiência administrativa	Uma única licitação reduz custos administrativos, simplifica a fiscalização e agiliza o início das obras
Economia de escala	A contratação integral do escopo permite melhor negociação de preços e condições, além de reduzir custos com mobilização e canteiro
Garantia e pós-obra	Com uma única contratada, a responsabilidade por vícios ou problemas após a entrega é claramente definida, facilitando o exercício da garantia de 5 anos
Prazo de execução	O cronograma integrado sob gestão única é mais eficiente e previsível do que a coordenação de múltiplos contratos paralelos

? Conclusão

O parcelamento da reforma do CAPS II em lotes distintos não é recomendado, pois a natureza integrada e interdependente dos serviços, somada à necessidade de celeridade na execução e à responsabilidade técnica única, torna a contratação unificada a solução mais vantajosa para a Administração.

RESULTADOS PRETENDIDOS



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 1166/2026

Com a execução da reforma estrutural e funcional do imóvel do CAPS II de João Monlevade, a Administração Municipal espera alcançar os seguintes resultados:

? Qualidade do atendimento

- Ambiente terapêutico adequado — Espaços físicos salubres, humanizados e acolhedores, alinhados às diretrizes da Política Nacional de Saúde Mental e à ambiência necessária para o cuidado psicossocial
- Melhoria na adesão ao tratamento — Usuários atendidos em um espaço digno e estruturado tendem a apresentar maior vínculo terapêutico e frequência ao serviço

? Segurança e funcionalidade

- Eliminação de riscos estruturais — Correção de infiltrações, problemas elétricos e hidrossanitários que hoje colocam em risco usuários, servidores e o patrimônio público
- Acessibilidade plena — Adequação do imóvel às normas da ABNT NBR 9050, garantindo o direito de acesso a pessoas com mobilidade reduzida
- Conformidade normativa — Atendimento integral às exigências dos órgãos de fiscalização sanitária, do Corpo de Bombeiros e da Vigilância Sanitária

? Condições de trabalho

- Valorização dos servidores — Profissionais da saúde mental atuando em ambiente seguro, organizado e compatível com a relevância do serviço prestado
- Redução de afastamentos — Ambientes sem infiltração, mofo ou instalações precárias contribuem para a saúde ocupacional da equipe

? Eficiência administrativa

- Otimização dos recursos públicos — Reforma planejada evita gastos recorrentes com manutenções corretivas emergenciais e desperdício de materiais
- Preservação do patrimônio público — Intervenção estrutural prolonga a vida útil do imóvel e evita sua deterioração total, que demandaria investimento ainda maior no futuro

? Impacto social



- Fortalecimento da Rede de Atenção Psicossocial (RAPS) — Um CAPS II em boas condições físicas fortalece todo o sistema de saúde mental do município
- Dignidade e cidadania — Usuários do SUS atendidos em condições adequadas, reforçando o princípio da universalidade e da integralidade do cuidado

PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS ANTES DA CONTRATAÇÃO

Antes de deflagrar o processo licitatório para contratação da reforma do CAPS II, a Administração Municipal deverá adotar as seguintes providências administrativas, técnicas e orçamentárias:

? Providências Técnicas

- Elaboração de Projeto Básico / Projeto Executivo — Contratação ou elaboração pela equipe técnica da Prefeitura do projeto de engenharia contendo plantas, memoriais descritivos, especificações técnicas e detalhamento de todos os serviços a serem executados (estrutura, elétrica, hidrossanitária, pintura, acessibilidade, cobertura, pisos e esquadrias).
- Levantamento Quantitativo e Planilha Orçamentária — Elaboração de planilha detalhada com quantitativos de serviços, composição de custos unitários com base no SINAPI, definição do BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) e encargos sociais, resultando no valor estimado da contratação.
- Cronograma Físico-Financeiro — Elaboração de cronograma prevendo as etapas da obra e os desembolsos mensais ao longo dos 180 dias de execução.
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) — Registro do responsável técnico pelo projeto junto ao CREA-MG (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais).

? Providências Orçamentárias e Financeiras

- Dotação Orçamentária — Verificação da existência de dotação orçamentária adequada na Lei Orçamentária Anual (LOA) do exercício de 2026 para suportar a despesa com a reforma, sob a classificação adequada (função: Saúde, subfunção: Atenção Psicossocial, programa de trabalho correspondente).
- Autorização do Ordenador de Despesas — Empenho prévio autorizado pelo Secretário Municipal de Saúde ou pelo Prefeito Municipal.



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 1166/2026

- Certificação de Disponibilidade Financeira — Comprovação de que os recursos estão disponíveis no fluxo de caixa do município para fazer frente aos pagamentos durante a execução da obra.
- Adequação ao PAC / Convênios — Se a reforma estiver vinculada a recursos do Novo PAC Saúde (como mencionado no contexto do evento de entrega), verificar a existência de convênio ou repasse específico e assegurar que a contratação atende aos requisitos do órgão repassador.

? Providências Administrativas

- Autorização Legislativa (se necessário) — Verificar se o valor estimado da obra exige autorização específica da Câmara Municipal, nos termos da Lei Orgânica do Município.
- Pesquisa de Preços — Realização de pesquisa de mercado com no mínimo 3 orçamentos junto a empresas do setor, além da consulta ao SINAPI e a sistemas de referência de preços de obras públicas (SICRO, tabelas de órgãos estaduais), para compor o orçamento estimado da licitação.
- Termo de Referência ou Projeto Básico — Elaboração do instrumento convocatório (edital) com todas as exigências técnicas, jurídicas e fiscais, definindo critérios de julgamento (menor preço ou técnica e preço) e sanções aplicáveis.

? Providências Operacionais

- Plano de Contingência — Elaboração de plano para realocação temporária dos atendimentos do CAPS II durante a execução da obra, caso o grau de intervenção inviabilize a permanência de usuários e servidores no local.
- Comunicação aos Usuários e Servidores — Informar previamente a comunidade atendida e os profissionais da unidade sobre o cronograma das obras, os prazos e as eventuais alterações no funcionamento do serviço.

CONTRATAÇÃO CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Para a plena viabilização e efetividade da reforma do CAPS II de João Monlevade, é necessário avaliar a existência de contratações correlatas ou interdependentes, ou seja, que estejam vinculadas direta ou indiretamente ao objeto principal.



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 1166/2026

? Contratações diretamente correlatas

Contratação	Relação com a reforma do CAPS II
Elaboração de Projeto Básico/Executivo de Engenharia	Se a Prefeitura não dispuser de equipe técnica própria para projetar a reforma, será necessária a contratação de empresa especializada em projetos de engenharia para elaboração de plantas, memoriais e orçamento antes da licitação da obra
Serviço de Fiscalização e Gerenciamento de Obras	Poderá ser necessária a contratação de empresa ou profissional para acompanhamento técnico da execução, medição e fiscalização dos serviços, complementando a atuação da fiscalização interna da Prefeitura
Desinsetização e dedetização	Antes do início da reforma, poderá ser necessário serviço de controle de pragas no imóvel, considerando o estado de deterioração atual

? Contratações indiretamente correlatas

Contratação	Relação
Locação de imóvel ou container para funcionamento provisório	Se o grau de intervenção da reforma inviabilizar a permanência de servidores e usuários no local, será necessário contratar espaço temporário para realocar o atendimento do CAPS II durante as obras
Serviço de traslado e remoção de mobiliário	Para retirada, guarda e devolução dos móveis e equipamentos da unidade durante a execução da reforma
Aquisição de mobiliário e equipamentos	A reforma pode contemplar recomposição do parque de mobiliário e equipamentos danificados, sendo necessária aquisição licitada em paralelo
Serviço de coleta e destinação de resíduos da construção civil	Empresa especializada para destinação ambientalmente adequada dos entulhos gerados pela obra, conforme Resolução CONAMA nº 307/2002

POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A reforma do CAPS II, por se tratar de intervenção em edificação já consolidada na área urbana do município, apresenta impactos ambientais de baixa magnitude, restritos?? ao perímetro da obra. Contudo, é necessário identificá-los e estabelecer medidas de mitigação.



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 1166/2026

? Geração de resíduos da construção civil (RCC)

Impacto	Medidas de mitigação
Entulho, restos de alvenaria, concreto, revestimentos, madeira e gesso	Empresa contratada deverá elaborar Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), segregar os resíduos por classe (Resolução CONAMA nº 307/2002) e destinar adequadamente: Classe A (recicláveis) para usinas de reciclagem; Classe B (plástico, metal, papel) para cooperativas; Classe C (gesso) para aterro específico

? Emissão de ruídos e vibrações

Impacto	Medidas de mitigação
Operação de equipamentos (britadeiras, serras, furadeiras) e demolições controladas	Respeitar o horário comercial (7h às 17h), evitar atividades de alto impacto aos sábados, utilizar equipamentos com isolamento acústico e informar previamente a vizinhança sobre o cronograma das obras

? Geração de poeira e partículas

Impacto	Medidas de mitigação
Poeira de demolição, corte de materiais e movimentação de terra	Umidificação periódica das áreas de trabalho, lonamento de caminhões de carga, instalação de tapumes e telas de proteção para conter a dispersão de partículas

? Consumo de recursos naturais

Impacto	Medidas de mitigação
Água, energia elétrica e materiais de construção	Exigir que a contratada adote práticas de racionalização: reaproveitamento de água para cura de concreto, uso de materiais certificados (FSC para madeira, selo Procel para equipamentos) e priorização de insumos com menor impacto ambiental

? Efluentes líquidos

Impacto	Medidas de mitigação
Água residual de limpeza de ferramentas, concretagem e instalações sanitárias do canteiro	Instalação de caixa de decantação para águas de lavagem de equipamentos e ligação das instalações sanitárias provisórias à rede coletora de esgoto

? Interferência na fauna e flora urbana



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 1166/2026

Impacto	Medidas de mitigação
Supressão de vegetação no entorno (se houver)	Realizar Inventário arbóreo prévio e, se necessária supressão, obter autorização do órgão ambiental municipal e compensar com plantio de mudas nativas na proporção definida pela legislação local

? Exigências legais e licenciamento

- A reforma em edificação já consolidada, sem ampliação de área construída significativa, dispensa licenciamento ambiental no âmbito do COPAM/MG, conforme Deliberação Normativa COPAM nº 217/2017
- Contudo, a contratada deverá apresentar o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos e comprovar a destinação final ambientalmente adequada
- Exigir na licitação que a empresa comprove regularidade ambiental junto ao órgão competente

OBSERVAÇÃO

Não há.

CONCLUSÃO

Viabilidade da Contratação

Após a análise detalhada de todos os aspectos técnicos, administrativos, ambientais e econômicos que envolvem a reforma do imóvel do CAPS II de João Monlevade, conclui-se pela viabilidade plena da contratação, pelos fundamentos a seguir:

? Da necessidade e justificativa



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 1166/2026

A edificação onde funciona o CAPS II encontra-se em avançado estado de deterioração, com infiltrações, instalações elétricas e hidrossanitárias comprometidas, revestimentos danificados, problemas de acessibilidade e condições insalubres que afetam diretamente a qualidade do atendimento prestado aos usuários da Saúde Mental e as condições de trabalho dos servidores. A intervenção é urgente e necessária para garantir um ambiente seguro, acolhedor e funcional.

? Da solução adotada

A contratação de empresa especializada em engenharia civil, sob o regime de empreitada por preço global, com prazo de execução de até 180 dias corridos, mostrou-se a alternativa mais vantajosa técnica, econômica e administrativamente, conforme demonstrado na análise de alternativas. O escopo contempla intervenções estruturais, elétricas, hidrossanitárias, de revestimentos, acessibilidade, cobertura e pisos.

? Do parcelamento

Conclui-se pelo não parcelamento da contratação, considerando a interdependência técnica dos serviços, a necessidade de responsabilidade única pela execução e a economicidade proporcionada pela contratação integrada.

? Da adequação orçamentária e legal

A contratação está alinhada às diretrizes da Lei nº 14.133/2021 e aos instrumentos de planejamento municipal, devendo ser precedida das providências técnicas (projeto básico/executivo, planilha orçamentária), orçamentárias (dotação na LOA, disponibilidade financeira) e administrativas (edital, pesquisa de preços) indicadas neste ETP.

? Dos impactos ambientais

Os impactos ambientais são de baixa magnitude, restritos ao perímetro da obra, mitigáveis por meio de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, controle de ruídos e poeira, e destinação ambientalmente adequada dos resíduos, conforme Resolução CONAMA nº 307/2002. A obra dispensa licenciamento ambiental por tratar-se de edificação consolidada em área urbana.



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 1166/2026

? Conclusão final

Diante do exposto, o Estudo Técnico Preliminar conclui pela viabilidade técnica, jurídica e econômica da contratação, recomendando o prosseguimento do processo licitatório para reforma do imóvel do CAPS II de João Monlevade, nos termos e condições descritos neste documento.

JOAO MONLEVADE, MG - 22 de maio de 2026

Geisiane de Lourdes Almeida

Thainara Fernanda da Silva

Guilherme Vieira Barbosa

Ruimar Aparecido Teixeira

Wellington Caetano Da Silva



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 1166/2026

Karen Carolina Tavares

Jéssica Martins de Oliveira

Mapa de Riscos — Reforma do CAPS II de João Monlevade

O presente Mapa de Riscos tem por objetivo identificar, classificar e estabelecer medidas de tratamento para os principais riscos que envolvem a contratação da reforma do imóvel do CAPS II de João Monlevade, em conformidade com os princípios da gestão de riscos previstos na Lei nº 14.133/2021 e na Instrução Normativa nº 05/2017 (quando aplicável).

Foram identificados 15 riscos ao longo de todo o ciclo da contratação — desde a fase de planejamento até o pós-obra —, classificados quanto à probabilidade de ocorrência (baixa, média ou alta) e ao impacto potencial (baixo, médio ou alto), resultando em quatro níveis de criticidade:

#	Risco Identificado	Prob.	Impacto	Nível	Ação Preventiva	Ação de Contingência	Responsável
1	Projeto básico/executivo incompleto ou com erros	Média	Alto	● Crítico	Contratar empresa especializada em projetos de engenharia; revisão técnica interna antes da licitação	Revisar e corrigir projeto com aditivo contratual; prorrogar prazo se necessário	Secretaria de Saúde / Engenharia da Prefeitura
2	Licitação deserta ou fracassada (sem empresas interessadas)	Média	Alto	● Crítico	Pesquisa de mercado prévia; definir valor compatível com SINAPI; prazo exequível	Republicar o edital; ajustar valor ou prazo; adotar regime de empreitada por preço global	Setor de Licitações
3	Empresa contratada não cumprir o cronograma	Alta	Alto	● Crítico	Exigir cronograma físico-financeiro vinculante; prever cláusulas de multa por atraso	Aplicar sanções contratuais; notificação extrajudicial; rescisão contratual se persistir	Fiscalização da Obra
4	Estouro do orçamento (custos adicionais não previstos)	Média	Alto	⚠ Grave	Planilha orçamentária detalhada com BDI realista; prever reserva de contingência de 5-10%	Suplementação orçamentária via crédito adicional; readequação do escopo se necessário	Secretaria de Saúde / Fazenda

#	Risco Identificado	Prob.	Impacto	Nível	Ação Preventiva	Ação de Contingência	Responsável
5	Problemas estruturais não identificados na vistoria	Média	Alto	Grave	Vistoria técnica aprofundada com laudo estrutural antes da licitação	Reforço estrutural emergencial com aditivo contratual; isolamento de áreas de risco	Engenharia / Empresa de Projeto
6	Interdição total do imóvel pela Vigilância Sanitária ou Bombeiros	Média	Alto	Grave	Regularização prévia das pendências mais críticas; manter diálogo com órgãos fiscalizadores	Realocação emergencial dos pacientes para outra unidade; comunicar Ministério Público	Secretaria de Saúde
7	Acidente de trabalho no canteiro de obras	Baixa	Alto	Grave	Exigir cumprimento da NR-18; equipamentos de proteção; treinamento da equipe	Prestar socorro imediato (SAMU); comunicar Ministério do Trabalho; _PARAR obra na área até perícia	Empresa Contratada
8	Usuários do CAPS sem acolhimento durante a obra	Alta	Médio	Moderado	Elaborar plano de contingência com realocação parcial ou total antes do início da obra	Atendimento em UBS próximas ou espaço provisório; transporte gratuito para pacientes	Coordenação do CAPS II
9	Chuvas intensas durante a obra comprometendo serviços de cobertura e pintura	Média	Médio	Moderado	Cronograma prevendo meses de menor índice pluviométrico para serviços externos	Prorrogação de prazo com justificativa técnica; proteção provisória das áreas expostas	Empresa Contratada
10	Descarte irregular de resíduos da construção civil	Baixa	Médio	Moderado	Exigir PGRS no contrato; fiscalizar destinação dos resíduos Classe A, B e C	Notificar contratada; aplicar multa; comunicar órgão ambiental se reincidência	Fiscalização da Obra

#	Risco Identificado	Prob.	Impacto	Nível	Ação Preventiva	Ação de Contingência	Responsável
11	Atraso na liberação de recursos financeiros	Média	Médio	⚠ Moderado	Assegurar dotação orçamentária na LOA 2026 antes da licitação	Contingenciamento de outras despesas; crédito suplementar se necessário	Secretaria de Fazenda
12	Empresa abandonar a obra	Baixa	Alto	⚠ Grave	Exigir garantia contratual (caução, seguro-garantia ou fiança bancária)	Executar garantia; abrir nova licitação em caráter emergencial	Setor de Licitações / Jurídico
13	Vícios construtivos detectados após a entrega	Média	Médio	⚠ Moderado	Exigir garantia de 5 anos (art. 618 CC); elaborar termo de recebimento definitivo com vistoria	Acionar garantia técnica; notificação judicial se necessário	Fiscalização / Jurídico
14	Roubo ou vandalismo no canteiro de obras	Média	Baixo	⚠ Leve	Exigir vigilância patrimonial no local; seguro dos materiais e equipamentos	Registro de BO; acionar seguro da contratada; reposição dos materiais	Empresa Contratada
15	Atraso na aprovação do projeto pelo CREA/Prefeitura	Baixa	Médio	⚠ Leve	Protocolar ART e projeto com antecedência; manter canal direto com o órgão	Recurso administrativo; ajustar cronograma geral	Engenharia da Prefeitura

Resumo do Mapa de Riscos

Classificação geral dos 15 riscos identificados:



Nível	Quantidade	Principais riscos
● Crítico	3	Projeto incompleto, licitação deserta, atraso no cronograma
☒ Grave	5	Estouro orçamentário, problemas estruturais não identificados, interdição, acidente de trabalho, abandono da obra
☒ Moderado	5	Desassistência de usuários, chuvas, descarte irregular, atraso financeiro, vícios construtivos
☒ Leve	2	Roubo/vandalismo, atraso na aprovação do projeto

Thainara Fernanda da Silva

Geisiane de Lourdes Almeida

Guilherme Vieira Barbosa

Jéssica Martins de Oliveira

Wellington Caetano Da Silva

Karen Carolina Tavares

Ruimar Aparecido Teixeira



PREFEITURA DE **JOÃO
MONLEVADE**
ADMINISTRAÇÃO 2025 - 2028