

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### Contratação semi-integrada de empresa especializada para a execução de obra de construção do Centro Especializado em Reabilitação - CER IV

Informações da unidade requisitante	
<b>UG Requisitante:</b> Secretaria de Saúde	<b>Setor Requisitante:</b> Subsecretaria de Atenção Especializada
<b>Responsável pela demanda:</b> Luís Gustavo Alvim Alves	
<b>Cargo:</b> Gerente - SS - SSPGES - DAGEST	

DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL
<p><b>Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público:</b></p> <p>A presente contratação tem por objeto a construção de um Centro Especializado em Reabilitação (CER) no Município de Juiz de Fora, configurando-se como medida essencial para o fortalecimento da rede pública de atenção à saúde, especialmente no âmbito da reabilitação.</p> <p>O referido equipamento destina-se ao atendimento especializado nas áreas de reabilitação física, auditiva, visual e intelectual, com atuação multidisciplinar e integrada, em consonância com as diretrizes do Sistema Único de Saúde – SUS. A implantação do CER visa não apenas suprir a lacuna assistencial existente no município, mas também ampliar, qualificar e regionalizar o acesso aos serviços de reabilitação, reduzindo filas de espera, deslocamentos excessivos e a fragmentação do cuidado.</p> <p>Importa destacar que Juiz de Fora exerce papel de polo regional em saúde, sendo referência para diversos municípios da macrorregião, o que projeta uma cobertura estimada de aproximadamente 2 milhões de habitantes. Nesse contexto, a ausência de estrutura adequada e especializada compromete a efetividade das políticas públicas voltadas à pessoa com deficiência, bem como a integralidade da atenção à saúde.</p> <p>Ademais, a construção do referido equipamento permitirá a oferta de serviços com infraestrutura apropriada, tecnologia assistiva e equipes qualificadas, garantindo maior resolutividade dos atendimentos, reabilitação funcional dos usuários e promoção da inclusão social.</p> <p>Dessa forma, a contratação pretendida revela-se necessária, oportuna e alinhada ao interesse público, contribuindo diretamente para a melhoria dos indicadores de saúde, para a ampliação do acesso a serviços especializados e para a promoção da dignidade da população usuária do sistema público de saúde.</p>
<p><b>Estimativas das quantidades a serem potencialmente contratada e requisitos da contratação:</b></p> <p>Área total do terreno sugerida de 5.200,00m<sup>2</sup> e uma área construída útil da edificação aproximada de 1.945,96m<sup>2</sup>.</p> <p>(retirado do DFD constante no Despacho Inaugural do Proc. Administrativo 601/2026)</p>
<p><b>Alinhamento entre a contratação e o Planejamento da Administração:</b></p> <p>Obra prevista nos Instrumentos de Gestão (LDO, PPA e LOA)</p> <p>(retirado do DFD constante no Despacho Inaugural do Proc. Administrativo 601/2026)</p>

## ANÁLISE DE SOLUÇÕES

### **Levantamento de mercado:**

Para a solução da presente demanda, qual seja, a necessidade de implantação de uma unidade CER, foram identificadas três alternativas viáveis:

- (i) adaptação de imóvel existente no próprio bairro para funcionamento da unidade;
- (ii) locação de imóvel particular para instalação provisória ou permanente do CER IV; e
- (iii) construção de nova edificação em terreno público disponível, mediante contratação de empresa especializada.

Após estudo realizado pelo corpo técnico da Administração, analisaram-se as vantagens e desvantagens de cada possibilidade.

#### 1. Adaptação de imóvel existente no bairro:

A primeira alternativa consistiria na utilização e reforma de algum imóvel já existente na região, desde que compatível com os parâmetros exigidos para um CER IV. Contudo, verificou-se inviabilidade técnica, uma vez que não há, na localidade, imóveis que atendam às dimensões, acessibilidade, requisitos sanitários, setorizações internas, fluxos funcionais e infraestrutura mínima exigidos pelas normas do Ministério da Saúde.

Além disso, a adaptação de imóveis inadequados tende a gerar custo elevado, necessidade de intervenções estruturais amplas e restrições futuras de ampliação ou adequação, comprometendo a qualidade e continuidade do serviço público.

#### 2. Locação de imóvel particular para instalação do CER IV:

A segunda alternativa avaliou a possibilidade de locação de imóvel particular. Embora possa representar solução mais rápida em termos de disponibilidade imediata, esta opção não é conveniente à Administração, pois:

- o custo de locação representa despesa continuada, sem gerar patrimônio para o Município;
- os imóveis disponíveis na região não atendem aos requisitos técnicos e funcionais de um Centro Especializado em Reabilitação, demandando reformas amplas custeadas pelo Município;
- a solução não oferece segurança jurídica e operacional, especialmente quanto à renovação contratual e estabilidade do serviço de saúde;
- reformas em imóvel locado caracterizam investimento público em patrimônio privado, o que reduz a vantajosidade da opção.

Assim, a locação não atende adequadamente aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

#### 3. Construção de unidade CER IV mediante contratação de empresa especializada:

A terceira alternativa, consistente na construção de um novo Centro Especializado em Reabilitação – CER IV em terreno público disponível no bairro São Pedro (loteamento Alphaville), revelou-se a solução mais vantajosa e adequada.

A área destinada à obra é suficiente para implantação do equipamento de saúde conforme as diretrizes de infraestrutura demandadas pelas normas regulamentadoras (ABNT NBR9050, Resolução – RDC Nº 50 ANVISA, Portaria nº 2.728/2013 e Manual de Identidade Visual da Rede de Cuidados à Pessoa com Deficiência), permitindo a adequada organização dos fluxos de circulação, acessibilidade, recepção, consultórios, áreas administrativas, depósitos e demais ambientes essenciais.

Adicionalmente, a construção permite:

- edificação planejada desde a origem para atender às necessidades específicas da população local;
- criação de equipamento público permanente, eliminando gastos continuados com aluguel;
- possibilidade de futuras expansões e adaptações;
- maior vida útil e menor custo de manutenção corretiva;
- atendimento integral aos requisitos técnicos e sanitários previstos em normativos federais e municipais.

Assim, a contratação de empresa de engenharia para execução da obra mostra-se a alternativa mais eficiente, econômica e alinhada ao interesse público, viabilizando a ampliação da cobertura da Atenção Primária no território.

ALTERNATIVAS	VANTAGENS	DESVANTAGENS
1ª - Adaptação de imóvel existente	Possível menor prazo inicial	Inexistência de imóveis adequados; alto custo de reforma; limitações estruturais; risco futuro de inadequação
2ª - Locação de imóvel particular	Disponibilidade imediata, em tese	Custo continuado; investimento em patrimônio privado; imóveis inadequados; insegurança jurídica; necessidade de reforma
3ª - Construção do CER IV em terreno público	Solução definitiva; criação de equipamento público; atendimento pleno às normas sanitárias; possibilidade de expansão; maior eficiência	Maior investimento inicial, porém compensado pela durabilidade e pela eliminação de custos continuados

Como se depreende da análise apresentada, a terceira alternativa se destaca por apresentar melhor relação entre custo, tempo e efetividade, com impacto negativo pontual e contornável, razão pela qual é indicada como a mais adequada à solução da demanda apresentada pela Unidade Requisitante.

Ressalte-se, ainda, que a escolha da solução atualmente proposta decorreu de análise técnica minuciosa, fundamentada nos problemas concretos identificados no local e respaldada por estudos elaborados pela equipe técnica.

Dessa forma, justifica-se plenamente a exclusão de outras alternativas no levantamento de mercado, por serem inviáveis técnica, jurídica, econômica e socialmente para o caso em tela.

#### **Estimativa do valor da contratação:**

O valor da solução apresentada, após levantamento detalhado realizado pela equipe de Elaboração de Projetos e Orçamentos, integrantes da Secretaria de Obras, é de **R\$11.989.548,75**

**(onze milhões, novecentos e oitenta e nove mil quinhentos e quarenta e oito reais e setenta e cinco centavos), conforme Orçamento Referencial.**

Já quanto aos custos da obra, o mesmo foi realizado seguindo as orientações da Lei 14.133/2021 e do Decreto no 7.983, de 8 de abril de 2013 que estabelece:

*“Art. 3º O custo global de referência de obras e serviços de engenharia, exceto os serviços e obras de infraestrutura de transporte, será obtido a partir das composições dos custos unitários previstas no projeto que integra o edital de licitação, menores ou iguais à mediana de seus correspondentes nos custos unitários de referência do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - Sinapi, excetuados os itens caracterizados como montagem industrial ou que não possam ser considerados como de construção civil.*

*Art. 4º O custo global de referência dos serviços e obras de infraestrutura de transportes será obtido a partir das composições dos custos unitários previstas no projeto que integra o edital de licitação, menores ou iguais aos seus correspondentes nos custos unitários de referência do Sistema de Custos Referenciais de Obras - Sicro, cuja manutenção e divulgação caberá ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT, excetuados os itens caracterizados como montagem industrial ou que não possam ser considerados como de infraestrutura de transportes.*

*Art. 5º O disposto nos arts. 3º e 4º não impede que os órgãos e entidades da administração pública federal desenvolvam novos sistemas de referência de custos, desde que demonstrem sua necessidade por meio de justificativa técnica e os submetam à aprovação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão.*

*Parágrafo único. Os novos sistemas de referência de custos somente serão aplicáveis no caso de incompatibilidade de adoção dos sistemas referidos nos arts. 3º e 4º, incorporando-se às suas composições de custo unitário os custos de insumos constantes do Sinapi e Sicro*

*Art. 6º Em caso de inviabilidade da definição dos custos conforme o disposto nos arts. 3º, 4º e 5º, a estimativa de custo global poderá ser apurada por meio da utilização de dados contidos em tabela de referência formalmente aprovada por órgãos ou entidades da administração pública federal em publicações técnicas especializadas, em sistema específico instituído para o setor ou em pesquisa de mercado.”*

#### **Escolha da solução:**

Como a PJF não possui condições de disponibilizar equipe técnica, dada a especificidade dos projetos que envolvem a construção de Centro Especializado em Reabilitação, faz-se necessária a contratação de escritório técnico especializado para desenvolvimento da obra.

#### **Benefícios a serem alcançados com a contratação:**

A construção do Centro Especializado em Reabilitação permitirá o oferecimento de uma nova unidade de atendimento à saúde para Juiz de Fora e para a Macrorregião, totalizando cerca de 2 milhões de pessoas que poderão ter acesso aos serviços do Centro de maneira gratuita por meio do Sistema Único de Saúde – SUS. Na medida em que serão ofertadas novas instalações acessíveis de atendimento à saúde, expandindo a rede de amparo e promovendo a dignidade dos usuários do sistema, a qualidade de vida da população aumentará consideravelmente.

Titularidade
<p><b>Apresentação da documentação e titularidade da área que sofrerá intervenção:</b></p> <p>Em anexo</p>
<p><b>Para a execução do objeto se faz necessário aprovação de órgãos de Patrimônio Histórico? Quais?</b></p> <p>Não é aplicável para a contratação em comento.</p>

DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA
<p><b>Descrição da solução como um todo:</b></p> <p>O detalhamento completo da solução utilizada encontra-se nos projetos de engenharia e memorial descritivo que compõem o Projeto Básico.</p> <p>Nesse sentido, a escolha da solução foi realizada a partir dos estudos realizados no local, visando a viabilidade da execução dos projetos arquitetônicos e executivos.</p>
<p><b>Contratações Correlatas e/ou interdependentes:</b></p> <p>Não é aplicável para a contratação em comento.</p>
<p><b>Providências a serem adotadas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aprovação da despesa no Comitê Gestor de Convênios e Contratos;</li> <li>- Necessidade de fiscalização técnica durante a execução da obra;</li> <li>- Necessidade de fiscalização administrativa de acordo com a origem dos recursos;</li> <li>- Envio recorrente de informações para o TCEMG, por meio do SISOP;</li> <li>- Prestação de contas de acordo com o uso dos recursos.</li> </ul>
<p><b>Licenciamento Ambiental:</b></p> <p>Conforme a Deliberação Normativa Copam nº 217/17, a construção do Centro Especializado em Reabilitação - CER IV, não requer licenciamento ambiental.</p> <p>Esclarecemos que no município de Juiz de Fora, os Estabelecimentos de Saúde, geradores de Resíduos de Serviços de Saúde (RSS), estão sujeitos ao licenciamento ambiental ou apresentação do Plano de Gerenciamento de Resíduos de Serviços de Saúde Simplificado. O Estabelecimento de Saúde deverá ser classificado conforme as Deliberações Normativas Comdema nº 63/2025 e Comdema nº 61/2022.</p> <p>Conforme informações da Secretaria de Saúde, despacho 20, os resíduos de saúde gerados no Centro Especializado em Reabilitação - CER IV pertencem aos seguintes grupos: Grupo A (subgrupos A4), e/ou Grupo B, e/ou Grupo E, com quantidade igual ou inferior a 80 kg por mês. Dessa forma, o CER IV se enquadra na Deliberação Normativa COMDEMA nº 61/2022, não sendo sujeito ao licenciamento ambiental, devendo apenas apresentar o Plano Simplificado de Gerenciamento de Resíduos de Serviços de Saúde para a operação do estabelecimento.</p> <p>Alertamos que a implantação do Centro Especializado em Reabilitação situa-se na Bacia do Córrego São Pedro, manancial do município. Ressalta-se a necessidade de tratamento dos efluentes líquidos em conformidade com a Deliberação Normativa Conjunta COPAM-CERH nº 8/2022, tanto na fase de obra quanto na operação do estabelecimento, considerando a classe 1 do Córrego São Pedro, conforme a Deliberação Normativa COPAM nº 016/1996 .</p>

Adicionalmente, considerando que a intervenção não está localizada em faixa marginal do curso d'água, não é passível de autorização de intervenção em Área de Preservação Permanente (APP).

O projeto não indica captação de água subterrânea, sendo assim, não é necessário o cadastro e a declaração de outorga junto ao Instituto Mineiro de Gestão das Águas.

Caso seja necessária a remoção de indivíduos arbóreos, esta deverá ser previamente informada e solicitada.

Quanto aos possíveis impactos ambientais decorrentes da intervenção durante a obra, destacam-se:

- Geração de efluentes líquidos provenientes dos banheiros instalados durante a execução do projeto;
- Aumento do nível de poeira e ruídos nas áreas próximas em função da movimentação de maquinários;
- Impactos no trânsito local;
- Geração de resíduos de construção civil.

As medidas propostas para mitigação são:

- Tratamento e destinação dos efluentes líquidos conforme a Deliberação Normativa Conjunta Copam-CERH nº 8/2022;
- Segregação e descarte dos resíduos sólidos da obra em aterros licenciados, de acordo com as características específicas de cada resíduo;
- Implementação de medidas de controle para minimizar a emissão de poeira e ruídos;
- Sinalização adequada para minimizar o impacto no trânsito, conforme diretrizes da Secretaria de Mobilidade Urbana.

(retirado do Despacho 22 do Proc. Administrativo 601/2026)

Orçamentário Financeiro	
<b>UG:</b>	102100
<b>Plano de Trabalho:</b>	10301000312700000
<b>Natureza de Despesa:</b>	44905191
<b>Fonte Orçamentária:</b>	1601000000
<b>Alinhamento entre a contratação e o Planejamento da Administração:</b> Obra prevista nos Instrumentos de Gestão (LDO, PPA e LOA).	

LICITAÇÃO
<b>Justificativa para o parcelamento, ou não, da contratação:</b> <p>Em atenção ao art. 40 da Lei 14.133/2021, os parágrafos 1º, 2º e 3º descrevem a possibilidade ou não do parcelamento da contratação.</p> <p>Neste caso em questão, considerando que a obra se refere exclusivamente à reforma da portaria em comento, optou-se por não realizar o parcelamento desta contratação. Tal decisão visa tornar a licitação mais atrativa ao mercado, gerar economia de escala e facilitar o gerenciamento do contrato, resultando, assim, em menor custo e maior eficiência na execução.</p> <p>Dessa forma, visando manter a garantia do serviço prestado, assegurar a responsabilidade técnica e garantir a maior economicidade, verificou-se que o não parcelamento da contratação é a opção mais vantajosa para o município neste certame.</p>

### Modalidade de Licitação: Concorrência

Diferentemente da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, a nova Lei de licitações não atrela a modalidade ao valor estimado da contratação. Portanto, faz-se necessária a análise das características de cada modalidade indicada.

Observando os Artigos 29, 30, 31 e 32 da Lei nº 14.133/2021, conclui-se que a única modalidade que se encaixa no objeto a ser contratado é a Concorrência, pois as demais modalidades não podem ser utilizadas ou não se aplicam para a execução do serviço de engenharia com as características da obra de substituição/recuperação da caixa d'água do Mercado Municipal.

“Art. 29. A concorrência e o pregão seguem o rito procedimental comum a que se refere o art. 17 desta Lei, adotando-se o pregão sempre que o objeto possuir padrões de desempenho e qualidade que possam ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado. Parágrafo único. **O pregão não se aplica às contratações de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual e de obras e serviços de engenharia**, exceto os serviços de engenharia de que trata a alínea “a” do inciso XXI do caput do art. 6º desta Lei. 5.4.4.”

Desta forma, a modalidade a ser adotada é a Concorrência, possuindo a presente contratação amparo legal na Lei nº 14.133/2021.

### Regime de Execução:

Art. 46. Na execução indireta de obras e serviços de engenharia, são admitidos os seguintes regimes:

I - empreitada por preço unitário;

II - empreitada por preço global;

III - empreitada integral;

IV - contratação por tarefa;

V - contratação integrada;

**VI - contratação semi-integrada;**

VII - fornecimento e prestação de serviço associado.

A adoção do regime de contratação semi-integrada, previsto no art. 46, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, se mostra a mais adequada para a presente contratação, cujo objeto é a construção do CER IV.

Neste contexto, embora já exista projeto básico elaborado pela Administração, entende-se que o regime semi-integrado oferece maior flexibilidade ao contratado para desenvolver o projeto executivo e ajustar a solução previamente definida às condições efetivas do local, mantendo-se o controle da Administração sobre os parâmetros e diretrizes do objeto.

Além disso, a escolha desse regime permite maior otimização de tempo e recursos, à medida que se evita a necessidade de revisões do projeto básico antes da licitação, transferindo para o contratado a responsabilidade pelo aperfeiçoamento técnico do projeto, sem comprometer a qualidade ou segurança da obra.

A medida também é vantajosa sob a perspectiva da economicidade, pois permite ao contratado propor soluções executivas mais adequadas e eficientes, com base na expertise técnica e na realidade encontrada em campo.

Dessa forma, a adoção do regime semi-integrado está devidamente justificada pelas peculiaridades

técnicas da obra, pela necessidade de ajustes de projeto durante a execução e pela vantajosidade da solução sob os aspectos técnico, econômico e de celeridade administrativa.

Conclui-se, portanto, que, para esta obra o regime de execução mais vantajoso para a administração pública é o de contratação semi-integrada.

**Do critério de Julgamento:**

Art. 33. O julgamento das propostas será realizado de acordo com os seguintes critérios:

I - menor preço;

**II - maior desconto;**

III - melhor técnica ou conteúdo artístico;

IV - técnica e preço;

V - maior lance, no caso de leilão;

VI - maior retorno econômico.

Art. 34. O julgamento por menor preço ou maior desconto e, quando couber, por técnica e preço considerará o menor dispêndio para a Administração, atendidos os parâmetros mínimos de qualidade definidos no edital de licitação.

Tendo em vista a modalidade de Concorrência Eletrônica, bem como o caráter do objeto licitado, tratando-se de elaboração de projeto, será adotado o critério de julgamento de **Maior Desconto**.

**Do modo de disputa:**

Art. 56. O modo de disputa poderá ser, isolada ou conjuntamente:

I - aberto, hipótese em que os licitantes apresentarão suas propostas por meio de lances públicos e sucessivos, crescentes ou decrescentes;

II - fechado, hipótese em que as propostas permanecerão em sigilo até a data e hora designadas para sua divulgação.

**§ 1º A utilização isolada do modo de disputa fechado será vedada quando adotados os critérios de julgamento de menor preço ou de maior desconto.**

§ 2º A utilização do modo de disputa aberto será vedada quando adotado o critério de julgamento de técnica e preço.

§ 3º Serão considerados intermediários os lances:

I - iguais ou inferiores ao maior já ofertado, quando adotado o critério de julgamento de maior lance;

II - iguais ou superiores ao menor já ofertado, quando adotados os demais critérios de julgamento.

§ 4º Após a definição da melhor proposta, se a diferença em relação à proposta classificada em segundo lugar for de pelo menos 5% (cinco por cento), a Administração poderá admitir o reinício da disputa aberta, nos termos estabelecidos no instrumento convocatório, para a definição das demais colocações.

§ 5º Nas licitações de obras ou serviços de engenharia, após o julgamento, o licitante vencedor deverá reelaborar e apresentar à Administração, por meio eletrônico, as planilhas com indicação dos quantitativos e dos custos unitários, bem como com detalhamento das Bonificações e Despesas Indiretas (BDI) e dos Encargos Sociais (ES), com os respectivos valores adequados ao valor final da proposta vencedora, admitida a utilização dos preços unitários, no caso de empreitada por preço global, empreitada integral, contratação semi-integrada e contratação integrada, exclusivamente para eventuais adequações indispensáveis no cronograma físico-financeiro e para balizar excepcional aditamento posterior do contrato.

Haja vista a adoção da Concorrência Eletrônica, bem como o caráter de Maior Desconto, será adotado



o modo de **disputa aberto**, em atenção ao §1º do supracitado dispositivo legal.

#### **Da Participação de consórcios**

Não é aplicável para a contratação em comento.

#### **Indicação dos profissionais responsáveis pela análise técnica da licitação**

##### **Secretaria de Obras:**

Titular: Bruna Ferreira da Rocha

Suplente: Cássia Cristina de Souza

##### **Secretaria Demandante:**

Titular: Luís Gustavo Alvim Alves

Suplente:

No caso de necessidade de instituição de comissão de contratação, conforme Art. 7º da Lei 14133/21, a mesma deverá ser composta (de forma técnica) pelos 2 membros indicados da Secretaria de Obras e pelo titular da Secretaria demandante.

#### **POSICIONAMENTO CONCLUSIVO**

Diante da análise criteriosa das alternativas consideradas e da solução proposta neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a alternativa apresentada se revela a mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e gerencial. Trata-se de uma solução viável, exequível e alinhada com os objetivos da Administração, representando a melhor relação entre custo, benefício e atendimento ao interesse público.

Responsáveis:

#### **SECRETARIA DE OBRAS**

**Nome:** Bruno Neves Matos

**Cargo:** Assessor

**Nome:** Cássia Cristina de Souza

**Cargo:** Gerente - Departamento de Obras Públicas

#### **SECRETARIA DEMANDANTE**

**Nome:** Luís Gustavo Alvim Alves

**Cargo:** Gerente – SS - SSGPES - DAGEST



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 3653-C4E6-E27D-D3F5

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



CASSIA CRISTINA DE SOUZA (CPF 125.XXX.XXX-52) em 10/04/2026 17:06:22 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/3653-C4E6-E27D-D3F5>