



MEMORIAL DESCRITIVO

Reforma da UBS Dr. Cleomar Borges de Oliveira – Rifaina/SP

1. Dados do Empreendimento

Contratante	Prefeitura Municipal de Rifaina
Empreendimento	Reforma da UBS Dr. Cleomar Borges de Oliveira / Unidade Média de Pronto Atendimento
Localização	Rua Moacir Vedovato, nº 23, lotes A e B, Bairro Ayrton Senna, Rifaina/SP, CEP 14490-128.
Referência técnica	Projeto Arquitetônico – pranchas 01, 02, 03 e 04; Projeto de Águas Pluviais – prancha única; Orçamento Sintético e Memorial de Cálculo desonerados, base 04/2026-SP; Cronograma físico-financeiro; ART nº 2620261723772.
Referência SISMOB/MS	Proposta nº 13787.359001/25-002, vinculada ao Ministério da Saúde, conforme indicação em prancha do projeto.
Escopo previsto	Serviços preliminares, demolições e preparo, remoção e recomposição de revestimentos cerâmicos, rampa de acesso às ambulâncias, drenagem pluvial, recomposição de contrapiso e pisos, manutenção/recolocação de portas, acabamentos em moldura de gesso, tratamento de infiltrações, pintura de paredes, calhas e serviços finais de limpeza.
Áreas indicadas	Área do terreno: 2.350,00 m²; área construída: 867,20 m²; varanda: 218,85 m²; área a reformar indicada em projeto: 1.086,05 m². A planilha considera 976,33 m² como área de referência para limpeza final.
Bases de preços	SINAPI 04/2026 – São Paulo; CPOS/CDHU 04/2026 – São Paulo; composições e cadernos técnicos constantes nos arquivos orçamentários.
BDI adotado	21,15%
Total sem BDI	R\$ 347.069,34
Valor do BDI	R\$ 73.371,68
Valor global orçado	R\$ 420.441,02
Prazo previsto	120 dias, conforme cronograma físico-financeiro em etapas de 30, 60, 90 e 120 dias.
Corpo técnico e fiscalização	Elaine Ferreira Taglieri – Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho – CREA/SP 5070077969 – RNP 2616762250 – ART nº 2620261723772; Fiscalização: Eduardo Barroso – Secretário Municipal de Engenharia – CREA/SP 5070428990; Responsável: Prefeitura Municipal de Rifaina.

2. Objeto

O presente Memorial Descritivo tem por finalidade estabelecer as diretrizes técnicas, os materiais, os critérios de execução e as condições gerais para a reforma da UBS Dr. Cleomar Borges de Oliveira, localizada no Município de Rifaina/SP.

O escopo contempla a recuperação e requalificação de ambientes existentes da unidade de saúde, incluindo retirada de revestimentos danificados, recomposição de revestimentos cerâmicos, adequação de rampa de acesso às ambulâncias, implantação e recomposição do sistema de drenagem pluvial, manutenção



de portas, execução de molduras de gesso, tratamento de sinais de infiltração, pintura, instalação/recomposição de calhas e limpeza final da obra.

Este documento deve ser lido em conjunto com as pranchas de projeto, a planilha orçamentária, o memorial de cálculo, o cronograma físico-financeiro, a ART vinculada e os demais documentos técnicos do processo. Em caso de divergência entre documentos, deverão prevalecer as definições do projeto aprovado e as orientações da fiscalização responsável.

3. Caracterização do projeto

A intervenção consiste em reforma de unidade de saúde existente, com foco na melhoria de conservação, funcionalidade, segurança de uso e desempenho das áreas internas e externas afetadas. O projeto arquitetônico identifica áreas com remoção de revestimento cerâmico, troca de cerâmicas, recomposição de pisos, pintura, calhas e demais intervenções pontuais necessárias ao adequado funcionamento da unidade.

O projeto de águas pluviais contempla rede de drenagem com tubulação de PVC DN 150 mm, caixas/poços de inspeção, escavações, reaterros, recomposição de contrapiso, proteção da tubulação por alvenaria, chapisco e reboco, além da recomposição de pisos e acabamentos nas áreas impactadas.

As soluções executivas deverão assegurar continuidade de uso seguro da edificação, estanqueidade das redes, acabamento adequado às áreas assistenciais e administrativas, facilidade de manutenção e compatibilidade com o funcionamento de equipamento público de saúde.

4. Bases de preço e critérios orçamentários

Foram considerados os custos unitários e composições das bases públicas SINAPI 04/2026 – São Paulo e CPOS/CDHU 04/2026 – São Paulo, em orçamento desonerado, com encargos sociais embutidos nos preços unitários dos insumos de mão de obra, conforme indicado nos arquivos orçamentários.

O BDI adotado é de 21,15%, remunerando despesas indiretas, administração, riscos, seguros/garantias, despesas financeiras, tributos incidentes e lucro, conforme composição adotada no orçamento. O valor global orçado é de R\$ 420.441,02, composto por R\$ 347.069,34 de custo sem BDI e R\$ 73.371,68 de BDI.

Item	Macroetapa	Valor sem BDI	Valor com BDI	Peso
1	Serviços preliminares	R\$ 1.210,56	R\$ 1.466,58	0,35%
2	Demolições e preparo	R\$ 68.534,06	R\$ 83.019,05	19,75%
3	Revestimento	R\$ 129.936,01	R\$ 157.411,71	37,44%
4	Rampa de acesso às ambulâncias	R\$ 14.239,57	R\$ 17.249,78	4,10%



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIFAINA
ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 45.318.995/0001-71 INSCR. EST.: ISENT0



5	Drenagem pluvial	R\$ 67.643,74	R\$ 81.946,47	19,49%
6	Manutenção e troca de porta	R\$ 2.798,16	R\$ 3.389,76	0,81%
7	Aplicação de cortina/moldura de gesso	R\$ 2.873,86	R\$ 3.478,88	0,83%
8	Preparação, tratamento de infiltrações e pintura de paredes	R\$ 36.024,05	R\$ 43.640,28	10,38%
9	Calha	R\$ 9.330,46	R\$ 11.303,63	2,69%
10	Serviços finais	R\$ 14.478,97	R\$ 17.534,88	4,17%
TOTAL GERAL		R\$ 347.069,34	R\$ 420.441,02	100,00%

5. Especificações técnicas por etapa

5.1 Serviços preliminares

Os serviços preliminares compreendem o fornecimento e instalação de placa de identificação da obra, em lona com impressão digital e estrutura em madeira, a ser posicionada em local visível e seguro, conforme orientação da fiscalização. A área de intervenção deverá permanecer organizada, sinalizada e apta à circulação controlada durante a execução. Quantitativo principal: 6,00 m² de placa de obra.

5.2 Demolições e preparo

A etapa compreende a demolição manual de revestimentos cerâmicos existentes, sem reaproveitamento, nas áreas indicadas em projeto, com cuidado para preservar elementos estruturais, instalações, esquadrias e demais componentes que não integram a intervenção. Os resíduos deverão ser removidos e acondicionados adequadamente. Quantitativos principais: 1.928,12 m² de demolição de revestimento cerâmico e 96,406 m³ de remoção de entulho classe A em caçamba estacionária.

5.3 Revestimento cerâmico de paredes

Após a remoção e o preparo das bases, deverão ser executados novos revestimentos cerâmicos em paredes internas, com placas esmaltadas de dimensões 25 x 35 cm, aplicadas na altura inteira das paredes indicadas. As bases deverão estar limpas, planas, firmes e livres de partes soltas, observando prumo, alinhamento, espaçamento de juntas, acabamento de cantos e limpeza final do rejuntamento. Quantitativo principal: 1.928,12 m² de revestimento cerâmico para paredes internas.

5.4 Rampa de acesso às ambulâncias



A rampa de acesso às ambulâncias deverá receber demolição do piso de concreto existente, remoção de entulho, compactação da base e execução de novo piso industrial em concreto armado para tráfego de veículo, com $f_{ck} = 20$ MPa e espessura de 18 cm, conforme composição orçamentária. A execução deverá garantir resistência, nivelamento, caimentos adequados, acabamento antiderrapante quando necessário e compatibilidade com o acesso de veículos de emergência. Quantitativos principais: 65,37 m² de demolição mecanizada de piso de concreto; 8,4981 m³ de remoção de entulho; 65,37 m² de compactação; e 65,37 m² de piso industrial de concreto armado.

5.5 Drenagem pluvial

A drenagem pluvial compreende locação da rede, escavação manual de valas, reaterro com areia, poços de inspeção circulares em concreto pré-moldado, tubulação PVC rígido DN 150 mm, proteção da tubulação por alvenaria, chapisco e reboco, além da recomposição do contrapiso e do revestimento nas áreas afetadas. O sistema deverá ser executado conforme projeto de águas pluviais, garantindo caimentos, estanqueidade, desobstrução, correta conexão entre caixas e adequado escoamento das águas. Quantitativos principais: 64,63 m de locação de rede; 32,32 m³ de escavação manual; 32,32 m³ de aterro manual com areia; 7 unidades de poço de inspeção circular; 64,63 m de tubo PVC rígido DN 150 mm; 35,90 m² de alvenaria de proteção; 35,90 m² de chapisco; 35,90 m² de reboco; 140,875 m² de compactação/recomposição de base; 140,875 m² de piso industrial de concreto armado $f_{ck} = 20$ MPa, espessura 12 cm; e 110,875 m² de revestimento cerâmico para piso tipo porcelanato 60 x 60 cm nas áreas indicadas.

5.6 Manutenção e troca/recolocação de portas

As portas existentes indicadas deverão ser revisadas e recolocadas, considerando reaproveitamento de folhas de madeira leve ou média de 80 cm de largura, quando tecnicamente viável. A execução deverá garantir prumo, alinhamento, funcionamento de dobradiças, fechaduras, batentes e folgas adequadas, sem empenos ou travamentos. Quantitativo principal: 24 unidades de recolocação de folhas de porta.

5.7 Acabamentos em moldura de gesso

Está prevista a execução de acabamentos para forro, com moldura/cortina de gesso, conforme tabela de intervenção do projeto. Os serviços deverão observar alinhamento, continuidade visual, acabamento uniforme, fixação adequada e compatibilidade com forros e paredes existentes. Quantitativo principal: 840,31 m de moldura/acabamento em gesso.

5.8 Tratamento de infiltrações e pintura de paredes

As superfícies deverão ser previamente vistoriadas, com remoção de partes soltas, lixamento, correção de imperfeições e tratamento pontual de sinais de umidade ou infiltração antes da pintura. A pintura será executada com tinta látex acrílico premium, aplicação manual em paredes, em duas demãos, observando



cobertura uniforme, acabamento regular e proteção dos pisos, esquadrias e equipamentos existentes. Quantitativo principal: 2.448,95 m² de pintura látex acrílico premium em paredes.

5.9 Calhas e rufos

As calhas, rufos e elementos afins em chapa galvanizada nº 26, corte 0,33 m, deverão ser executados conforme projeto de cobertura, garantindo caimentos, emendas, fixações, arremates, vedação e direcionamento adequado das águas pluviais. Deverão ser evitadas infiltrações, retornos de água e pontos de acúmulo. Quantitativo principal: 91,52 m de calha/rufo em chapa galvanizada.

5.10 Serviços finais

Ao término dos serviços, deverá ser realizada limpeza final da obra, com remoção de entulhos, resíduos, sobras de materiais, respingos, poeira e demais sujidades, deixando os ambientes aptos à vistoria e ao recebimento pela fiscalização. Quantitativo principal: 976,33 m² de limpeza final da obra.

6. Critérios gerais de execução

- Todos os serviços deverão ser executados por mão de obra qualificada, sob supervisão técnica, obedecendo aos projetos, memoriais, planilhas, normas brasileiras e determinações da fiscalização.
- A contratada deverá conferir todas as medidas em campo antes da execução, especialmente áreas de revestimento, pontos de drenagem, dimensões de rampa, locais de recomposição de contrapiso, interferências existentes, portas, calhas e pontos com sinais de infiltração.
- Os materiais empregados deverão ser novos, de primeira qualidade, compatíveis com as especificações técnicas e acompanhados de notas fiscais, certificados, laudos ou catálogos quando solicitados pela fiscalização.
- As demolições deverão ser executadas de forma controlada, evitando danos às instalações existentes, às áreas em operação, aos revestimentos a serem preservados, às esquadrias e às estruturas da edificação.
- As redes de drenagem deverão ser testadas antes do fechamento definitivo das valas e recomposição dos pisos, com verificação de caimentos, conexões, estanqueidade e funcionamento das caixas de inspeção.
- Não serão aceitos serviços com defeitos aparentes, falhas de acabamento, desníveis indevidos, cerâmicas ocas ou desalinhadas, rejuntas incompletos, infiltrações, pinturas manchadas, portas desreguladas, calhas com vazamentos ou drenagem sem funcionamento adequado.
- Quaisquer alterações de projeto, materiais, marcas, diâmetros, quantitativos ou soluções executivas somente poderão ocorrer mediante aprovação formal da fiscalização e, quando necessário, do responsável técnico.

7. Normas técnicas e segurança do trabalho

Deverão ser observadas as normas técnicas da ABNT aplicáveis a revestimentos cerâmicos, argamassas, execução de pisos de concreto, instalações de drenagem pluvial, acessibilidade, segurança de uso,



impermeabilização, desempenho dos materiais, pintura, esquadrias e demais serviços relacionados à reforma de edificações públicas de saúde.

A contratada deverá manter a obra organizada, sinalizada e segura, cumprindo as Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho, especialmente as relacionadas à construção civil, uso de equipamentos de proteção individual e coletiva, movimentação de materiais, instalações provisórias, trabalho em altura quando aplicável e gestão de riscos no canteiro.

8. Medição, controle e recebimento

A medição dos serviços deverá observar os itens, unidades, quantitativos e critérios de pagamento da planilha orçamentária. Somente deverão ser medidos os serviços efetivamente executados, aprovados pela fiscalização e compatíveis com o projeto e as especificações técnicas.

A aceitação provisória e definitiva dependerá de vistoria técnica, conferência dos quantitativos executados, verificação dos acabamentos, teste do sistema de drenagem, limpeza final, entrega de documentos necessários e correção de eventuais pendências apontadas pela fiscalização.

9. Limpeza, resíduos e condições ambientais

A obra deverá ser mantida limpa e organizada durante toda a execução. Resíduos de construção civil, materiais de demolição, embalagens e sobras deverão ser removidos para locais licenciados ou autorizados, conforme legislação ambiental aplicável e determinações municipais.

Deverão ser evitados danos às áreas em funcionamento da UBS, ao passeio, às redes existentes e aos equipamentos públicos. Nas atividades de drenagem e recomposição de pisos, deverão ser adotados cuidados para impedir obstruções, descarte inadequado de materiais, contaminações e prejuízos à circulação de usuários e equipes da unidade.

10. Considerações finais

O presente Memorial Descritivo consolida as principais características técnicas do orçamento desonerado e dos projetos da Reforma da UBS Dr. Cleomar Borges de Oliveira, servindo como referência para execução, fiscalização, medição e recebimento dos serviços. A contratada deverá executar o objeto com rigor técnico, qualidade, segurança e conformidade com os documentos de projeto, sem prejuízo de complementações que venham a ser exigidas pela fiscalização ou por normas técnicas aplicáveis.

- Este memorial descreve o escopo constante da planilha orçamentária, do memorial de cálculo e das pranchas de projeto encaminhadas, não substituindo detalhamentos executivos complementares eventualmente necessários à obra.
- Eventuais ajustes de quantitativos, compatibilizações ou adequações executivas deverão ser verificados em campo e conciliados com os projetos antes da execução.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIFAINA
ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 45.318.995/0001-71 INSCR. EST.: ISENTO



-
- A aceitação dos serviços ficará condicionada à boa técnica executiva, ao atendimento das especificações previstas e ao acabamento final compatível com o padrão da unidade pública de saúde.
 - Na hipótese de divergência pontual entre desenho, quantitativos e composição orçamentária, deverá prevalecer a compatibilização técnica previamente validada pela fiscalização responsável.

Rifaina/SP, 02 de junho de 2026.

ELAINE FERREIRA TAGLIERI

Engenheira Civil e Engenheira de Segurança do Trabalho
CREA/SP 5070077969 – RNP 2616762250
ART nº 2620261723772
Corpo técnico

EDUARDO BARROSO

Secretário Municipal de Engenharia
CREA/SP 5070428990
Fiscalização

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIFAINA

Responsável
CNPJ 45.318.995/0001-71



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIFAINA
ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 45.318.995/0001-71 INSCR. EST.: ISENTO

