

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

USF PONTA DE MATO - SECRETARIA
MUNICIPAL DE SAÚDE - CABEDEL0

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Oficialização da Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação, com fundamento no parágrafo único do art. 5º do Decreto Municipal 17 de 29 de março de 2023.

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Unidade de Saúde da Família (USF) Ponta de Mato desempenha papel essencial na oferta de serviços da Atenção Primária à Saúde à população da localidade de Ponta de Mato, no município de Cabedelo/PB. A unidade atua diretamente no cuidado contínuo da comunidade, realizando atendimentos médicos, de enfermagem, vacinação, ações educativas e acompanhamento de condições crônicas.

O imóvel atualmente utilizado pela USF encontrava-se locado mediante contrato firmado entre o senhor ----- e a Secretaria Municipal de Saúde de Cabedelo. Com o encerramento do contrato 15 de junho de 2025, e apesar da intenção de manter a unidade no mesmo endereço, **o proprietário não apresentou, dentro do prazo legal, a documentação necessária à formalização de nova contratação, neste momento que foi descoberto que houve mudança de proprietário do imóvel.**

Essa pendência de entrega documental impossibilitou a continuidade contratual, gerando um cenário de instabilidade quanto à permanência da unidade no local. Tal situação expõe a Administração Pública ao risco de descontinuidade de um serviço essencial, com impacto direto sobre o atendimento à população.

Adicionalmente, **não há imóveis públicos disponíveis e adequados na região** que possam abrigar, de forma imediata, a estrutura da USF, o que amplia a urgência da situação e a

necessidade de providências administrativas para evitar a interrupção dos serviços de saúde prestados à comunidade de Ponta de Mato.

2 – ALINHAMENTO DA SOLUÇÃO COM OS PLANOS INSTITUCIONAIS

PLANO DE CONTRATAÇÕES

A necessidade identificada está em consonância com os princípios e diretrizes da Atenção Primária à Saúde, previstos na Política Nacional de Atenção Básica (PNAB), que orienta os municípios a garantir a continuidade e a integralidade do cuidado, com cobertura territorial efetiva e estrutura adequada para o funcionamento das equipes de Saúde da Família.

A situação também se relaciona diretamente ao planejamento institucional da Secretaria Municipal de Saúde de Cabedelo, que prevê a manutenção e o fortalecimento da rede de Atenção Básica como prioridade estratégica, especialmente em áreas mais afastadas do centro urbano, como a localidade de Ponta de Mato.

Embora o Plano de Contratações Anual (PCA) de 2025 não tenha sido formalmente regulamentado, o diagnóstico situacional da rede de saúde do município evidencia a importância da USF Ponta de Mato para o território, o que justifica o atendimento emergencial da demanda para evitar prejuízos à assistência à população.

3 – ÁREA REQUISITANTE

A presente demanda foi apresentada pela **Gerência Executiva da Atenção Básica**, unidade vinculada à **Secretaria Municipal de Saúde de Cabedelo**, responsável pela coordenação, supervisão e apoio técnico às Unidades de Saúde da Família no município.

O pleito visa garantir a continuidade dos serviços prestados pela **USF Ponta de Mato**, diante da impossibilidade de renovação contratual do imóvel atualmente ocupado pela unidade, cuja formalização foi inviabilizada por pendências documentais do proprietário.

A solicitação está sob responsabilidade do **Ilustríssimo Secretário Municipal de Saúde de Cabedelo, Sr. Alexandre César da Cruz Lima.**

4 – LEVANTAMENTOS DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS/SOLUÇÕES

4.1 Contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas:

a) Não foram encontradas em contratações por outros órgãos públicos objeto semelhantes que contenham novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da Administração.

4.2 Realização de audiência e/ou consulta pública para coleta de contribuições:

Trata-se da contratação de serviços comuns, a serem contratados pela Administração não necessitando da realização de audiência ou consulta pública para coleta de outras informações, pois o mercado é apto a regular os serviços.

4.3 Possibilidade de compra ou locação dos bens:

a) Esta situação envolve a locação ou compra de bens imóveis.

4.4 Das opções existentes no mercado: Compra ou aluguel de imóvel

4.4.1. Vantagens da compra:

4.4.1.1 Estabilidade de custos: Uma vez que o imóvel é adquirido, os custos são mais estáveis a longo prazo, já que não há o risco de aumento dos preços de aluguel.

4.4.1.2. Controle total: A administração pública tem controle total sobre o imóvel adquirido, podendo realizar adaptações, reformas e melhorias conforme necessário,

sem a necessidade de autorização do proprietário.

4.4.1.3. Investimento a longo prazo: A compra de imóveis pode ser vista como um investimento a longo prazo, já que o valor do imóvel pode aumentar ao longo do tempo, proporcionando eventualmente um retorno financeiro.

4.4.1.4 Segurança jurídica: Ao possuir o imóvel, a administração pública evita questões legais relacionadas ao término de contratos de aluguel, renovações, entre outros.

4.4.2. Desvantagens da compra:

4.4.2.1. Custo inicial elevado: A compra de um imóvel pode requerer um investimento inicial significativo, o que pode ser um desafio financeiro para a administração pública, especialmente em momentos de restrição orçamentária.

4.4.2.2. Responsabilidade por manutenção: A administração pública é responsável pela manutenção do imóvel adquirido, o que pode representar custos adicionais ao longo do tempo.

4.4.2.3. Imobilização de recursos: Os recursos financeiros investidos na compra do imóvel ficam imobilizados e não podem ser utilizados em outras áreas prioritárias.

4.4.3. Vantagens do aluguel:

4.4.3.1 O aluguel oferece maior flexibilidade, permitindo que a administração pública mude de localização conforme necessário, sem os custos e complexidades associados à venda de um imóvel. Não é necessário um grande investimento inicial para alugar um imóvel, o que pode ser vantajoso em momentos de restrição orçamentária. Em muitos casos, o proprietário é responsável pela manutenção do imóvel alugado, o que pode reduzir os custos para a administração pública.

4.4.4. Desvantagens do aluguel:

4.4.4.1. Os custos de aluguel estão sujeitos a aumentos periódicos, o que pode tornar o orçamento menos previsível a longo prazo. A administração pública está sujeita às decisões do proprietário do imóvel, o que pode afetar a disponibilidade do espaço, as condições de aluguel, entre

outros. Ao contrário da compra de um imóvel, o aluguel não oferece nenhum retorno financeiro a longo prazo.

4.5 Da solução de mercado viável para presente necessidade:

Considerando as análises acima, a **locação do imóvel atualmente ocupado pela USF Ponta de Mato**, desde que regularizada a situação documental do proprietário, é a **solução de mercado mais viável**. Trata-se de medida estratégica que **assegura a continuidade dos serviços de saúde** sem necessidade de adaptações, reformas ou realocações, observando os princípios da legalidade, eficiência e economicidade, nos termos da nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021).

5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A elaboração de um Estudo Técnico Preliminar para a locação de um imóvel que seja adequado para o atendimento da necessidade da unidade solicitante. Os requisitos a seguir foram definidos para garantir a efetividade da solução, visando à eficiência na gestão, qualidade no atendimento ao público alvo e cumprimento das exigências legais.

5.1. Requisitos Técnicos:

5.1.1. O imóvel deverá possuir estrutura física adequada ao funcionamento de uma Unidade de Saúde da Família, contendo, no mínimo: recepção para acolhimento e espera dos usuários; uma sala de atendimento médico; uma sala de enfermagem; uma sala destinada à realização de procedimentos e curativos; uma sala específica para vacinação; uma sala administrativa para coordenação da unidade; espaço reservado para depósito ou almoxarifado de insumos e materiais de uso contínuo; banheiros em condições adequadas de uso, incluindo ao menos um sanitário acessível a pessoas com deficiência; além de instalações elétricas e hidráulicas em bom estado de funcionamento, ventilação natural e/ou climatização mínima nos ambientes críticos, garantindo conforto e segurança tanto para os usuários quanto para os profissionais da saúde.

5.1.1. Localização estratégica, preferencialmente no próprio bairro de Ponta

de Mato, com fácil acesso para a população da área adstrita e proximidade de vias de circulação urbana. Condições de segurança e salubridade adequadas para uso como estoque de suplemento alimentar e materiais e insumos odontológico.

5.1.2. Condições de segurança estrutural, salubridade e acessibilidade, em conformidade com as normas sanitárias, de vigilância em saúde e ANVISA.

5.2. Requisitos Temporais:

5.2.1. Disponibilidade imediata do imóvel para atender à urgência da demanda.

5.2.2. Contrato com vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado conforme a necessidade.

5.3. Requisitos Legais:

5.3.1 Regularidade da documentação do imóvel e do proprietário.

5.3.2. Obediência à Lei nº 14.133/2021, conforme aplicável, para processos de contratação pública.

5.3.3. Garantia de transparência e conformidade com os princípios da administração pública.

5.4. Requisitos Especiais:

5.4.1. Infraestrutura que permita atender às necessidades dos serviços oferecidos pela USF Ponta de Mato.

5.4.2. Condições financeiras que garantam o melhor custo-benefício para o município.

6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

Após o levantamento de mercado, análise das alternativas possíveis e avaliação das necessidades operacionais e legais, conclui-se que a solução mais viável e adequada é a: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A ABRIGAR A UNIDADE DE SAÚDE DA FAMÍLIA (USF) PONTA DE MATO.**

A medida visa garantir a continuidade dos serviços assistenciais prestados à população da localidade, evitando prejuízos à Atenção Primária à Saúde. A escolha da locação como solução imediata está fundamentada na urgência da demanda, na ausência de imóveis públicos disponíveis na região e na necessidade de manter os atendimentos em funcionamento regular, com segurança, acessibilidade e estrutura compatível com as exigências legais e sanitárias.

7- ESTIMATIVA DE CUSTO TOTAL DA CONTRATAÇÃO

Para fins de instrução processual e definição do parâmetro de referência, foi considerada a **avaliação mercadológica mais recente**, a qual atribuiu ao imóvel atualmente ocupado pela USF Ponta de Mato o **valor locativo mensal de R\$ 3.075,68 (três mil e setenta e cinco reais e sessenta e oito centavos)**.

Também foi levado em consideração o **valor do último contrato de locação celebrado com o referido imóvel**, no montante de **R\$ 2.434,72 (dois mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e setenta e dois centavos)** mensais.

Com base na avaliação técnica, admite-se uma **variação de até 15% para mais ou para menos sobre o valor de referência**, o que configura uma faixa aceitável entre **R\$ 2.614,33 e R\$ 3.537,03**, considerando o valor da avaliação como teto.

A **manutenção do índice de correção contratual** será permitida, desde que **não ultrapasse o valor máximo da avaliação mercadológica**, assegurando compatibilidade com o orçamento público e com os princípios da economicidade e razoabilidade.

Esta estimativa foi elaborada em conformidade com o **art. 23 da Lei nº 14.133/2021** e a **Instrução Normativa nº 65/2021**, que orientam sobre os critérios e procedimentos para a formação do valor estimado da contratação pública.

8 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Trata-se de objeto de natureza singular, referente à locação de imóvel específico e individualizado, devidamente caracterizado em sua destinação e localização. Dessa forma, **não haverá parcelamento da solução**, uma vez que a necessidade será atendida integralmente por meio de uma única contratação.

9- IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica. A contratação ora analisada refere-se à **locação de imóvel urbano já edificado e utilizado como unidade de saúde**, não implicando em modificações ambientais significativas ou intervenção em áreas sensíveis. Portanto, **não há impactos ambientais relevantes associados à execução do objeto**.

10 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Para a presente contratação, **não existem providências administrativas adicionais** a serem adotadas previamente à formalização do contrato, além das medidas legais e rotineiras já previstas no processo licitatório, tais como: análise da documentação do imóvel, comprovação da regularidade do locador, e vistoria técnica para atestar a conformidade com os requisitos definidos neste Estudo Técnico Preliminar.

11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

No caso em tela, não se faz necessária a realização de contratações correlatas.

12- DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação do imóvel situado na **localidade de Ponta de Mato**, no município de Cabedelo/PB, visa **subsidiar de forma estratégica a manutenção das atividades da Unidade de Saúde da Família (USF) Ponta de Mato**, unidade integrante da Rede de Atenção Primária do Município.

A continuidade da utilização deste imóvel permitirá que os serviços assistenciais prestados à população da área adstrita não sejam interrompidos, assegurando a oferta regular de atendimentos médicos, de enfermagem, vacinação, acompanhamento de grupos prioritários, ações educativas e visitas domiciliares.

Com a disponibilização deste espaço, espera-se garantir condições estruturais adequadas para que a equipe da USF Ponta de Mato atue com qualidade, segurança e resolutividade, cumprindo seu papel estratégico na promoção da saúde e na prevenção de agravos.

Dessa forma, o resultado pretendido com a presente contratação é **assegurar a continuidade, a legalidade e a efetividade dos serviços públicos de saúde ofertados à população da região**, especialmente diante da ausência de alternativas públicas e da urgência da demanda.

13- POSICIONAMENTO CONCLUSIVO – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A **locação do imóvel anteriormente utilizado pela USF Ponta de Mato**, desde que regularizada a documentação do proprietário, **apresenta-se como a solução mais viável, imediata e vantajosa para a Administração Pública**, diante da inexistência de prédios públicos disponíveis e da urgência em manter o funcionamento da unidade.

A medida garante que **não haja interrupção na prestação dos serviços essenciais à saúde da população local**, assegurando a continuidade do vínculo territorial da equipe de Saúde da Família e evitando custos adicionais com reformas ou mudanças logísticas.

Dessa forma, conclui-se que a contratação pretendida **é juridicamente viável, tecnicamente adequada e financeiramente compatível com o interesse público**, devendo ser priorizada com base nos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e continuidade do serviço público.

Cabedelo 15 de julho de 2025.

Hebe Janayna Mota Duarte Beserra
Gerente Executiva de Atenção Básica
Matrícula: 41.097-2