

ESTUDO TECNICO PRELIMINAR

1 - INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise refere-se ao processo que versa a locação de imóvel, destinado ao funcionamento do **Departamento de Obras e Manutenção**, localizado na Rua 7 de setembro, s/n, Centro, Bragança-PA, CEP.: 68600-000, uma vez que o referido departamento não possui sede própria para abrigar seus colaboradores, armazenar os insumos, materiais e ferramentas.

É importante frisar que o imóvel, servirá de base para o Departamento de Manutenção e Obras, e que de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a manutenção da referida locação, para dar melhor suporte e continuidade aos serviços e atividades realizadas pelo Departamento de manutenção e Obras.

3- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O Departamento de Manutenção e Obras desempenha um papel fundamental na conservação e manutenção do patrimônio físico das estruturas da Secretaria de Saúde, tais como conservação e manutenção das Unidades Básicas de Saúde, as UBS de todo território do município, dos Centros Especializados como: CAPS, Centro de Reabilitação, UPA, Policlínica, Regulação, Sede da Secretaria de Saúde, entre outras estruturas que necessitam de suporte técnico, estrutural para pequenos e grandes reparos. Sendo assim imprescindível para o funcionamento adequado de todas as estruturas mencionadas.

O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pela diretoria do referido Departamento de Manutenção e Obras, e, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.

Dele



Frisa-se ainda que consta a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades de funcionamento do Departamento visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento das demandas do serviço em questão.

4 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento de Departamentos que deem suporte aos Centros de Saúde, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

4.1 - Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

4.2 - Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

4.3 - Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel, destinado ao funcionamento do **Departamento de Obras e Manutenção**, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela, uma vez que o município não contém prédios próprios para a instalação do Departamento em Questão.

5 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, **sugere-se** que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidência no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do Departamento de Manutenção e Obras da Secretaria de Saúde. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com proximidade a Sede da Secretaria e fácil acessibilidade.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 50 da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

6 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Não se aplica.

7 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

8 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/ INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para garantir a manutenção necessária aos prédios, serviços e estruturas físicas de modo a garantir as funções essenciais desenvolvidas pela Rede Municipal de Saúde.

9 – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir que o Departamento tenha facilidade de acesso para garantir fluidez na disponibilidade dos serviços a serem oferecidos;
- c) Obter estrutura adaptada para os trabalhos do Departamento de manutenção;
- d) Garantir estrutura que possa abrigar o almoxarifado, materiais e ferramentas de modo que estes possam abonar menor tempo de resposta às necessidades de reparos e manutenção na Rede de Saúde do município.

Dele

10 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades do Departamento de Manutenção e Obras durante a vigência do Contrato.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

13 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- ✓ A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- ✓ Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável a contratação.

14 - DO MAPA DE RISCO

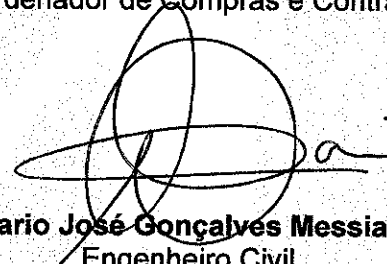
Item	Descrição do risco ou dano	Probabilidade de ocorrência (baixa, média ou alta)	Impacto (alto ou baixo)	Ações preventivas ou de contingenciamento
1	Fracasso da Locação	BAIXO	ALTO	Agilizar o fluxo processual evitando os atrasos de execução
2	Demora nos procedimentos das fases interna e externa da locação	BAIXO	ALTA	Realizar o ETP e elaborar o TR com tempo suficiente para a tramitação do processo, observando os prazos legais.
3	Não entregar o imóvel conforme vistoria técnica descumprimento dos prazos estabelecidos	BAIXO	ALTA	Estabelecer sanções para os casos de descumprimento e articular com a proprietária(o) com intuito de solução.
4	Inexecução dos termos do contrato	BAIXO	ALTA	Estabelecer sanções para os casos de descumprimento dos termos contratuais

Conclusão: Com base nas informações levantadas ao longo do Estudo Técnico Preliminar ETP, conclui-se que a locação é necessária e viável.

Bragança em 08 de janeiro de 2025


Edson Lobo de Lima
Coordenador de Compras e Contratos

Edson Lobo de Lima
Coordenador de Compras
Contratos e Convênios
Secretaria Municipal de Saúde
Portaria Nº014/2025


Mario José Gonçalves Messias
Engenheiro Civil

Mário Gonçalves
Engenheiro Civil
CREA/PA 151873182-1
Prefeitura Municipal de Bragança

De acordo:


Aline do Socorro Lopes Gomes
Secretaria Municipal de Saúde

Aline do Socorro Lopes Gomes
Secretaria Municipal de Saúde
Bragança - Pa
Decreto 006/2025