

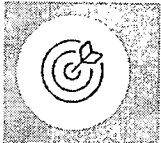


ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



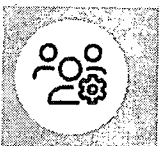
Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Saúde, 11.236.050/0001-99



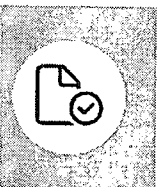
Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo não possui previsão no plano de contratações anual da Organização.



Equipe de Planejamento

Gracivania Souza da Graça Silva



Problema Resumido

A Prefeitura Municipal de Balsas enfrenta dificuldades na adequação e disponibilidade de espaços físicos para a execução de suas atividades administrativas e serviços essenciais à população.

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Saúde da Prefeitura Municipal de Balsas enfrenta uma situação crítica em relação à acomodação do Setor de Imunização. O espaço atualmente utilizado para as atividades de imunização encontra-se em um imóvel cujo contrato venceu em dezembro de 2024. Essa condição coloca em risco não apenas a continuidade dos serviços prestados, mas também a efetividade e a eficiência das ações de saúde pública fundamentais para a comunidade. A necessidade de regularização contratual de locação do Setor de Imunização decorre da urgência em garantir que a população tenha acesso ininterrupto aos serviços vacinais, especialmente considerando as campanhas de imunização que são essenciais para o controle de doenças transmissíveis. A descontinuidade na oferta desses serviços pode levar a consequências graves para a saúde coletiva, como surtos de doenças que poderiam ser prevenidas por meio de vacinas adequadas e oportunas. Diante desse cenário, é necessário reconhecer que a problemática não se restringe ao aspecto físico da falta de um espaço adequado, mas envolve uma série de implicações diretas para a saúde da população. O Setor de Imunização desempenha um papel vital no enfrentamento de epidemias e na promoção da saúde, sendo fundamental para a proteção e segurança epidemiológica da comunidade. Portanto, atender essa demanda não é apenas uma questão administrativa, mas uma urgência que implica diretamente no bem-estar da população de Balsas. A relevância dessa demanda se alinha com os princípios do interesse público, pois uma solução eficaz



o problema da acomodação do Setor de Imunização assegurará a continuidade dos serviços essenciais de saúde, promovendo o direito à saúde da população e contribuindo para a prevenção de doenças através da imunização adequada. Assim, é imprescindível que o processo de contratação para a nova sede do setor ocorra com celeridade e rigor técnico, de forma a garantir uma resposta ágil e eficaz às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde e da população que depende de seus serviços.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A presente elaboração tem como objetivo definir os requisitos necessários para a locação de imóvel que atenda às necessidades do Setor de Imunização da Secretaria de Saúde de Balsas/MA. A identificação clara e objetiva desses requisitos é essencial para garantir que a proposta contratada seja vantajosa e plenamente adequada às demandas apresentadas. Requisitos da locação de imóvel:

1. Localização: O imóvel deve estar situado em área central ou de fácil acesso.
2. Área mínima: O imóvel deve ter uma área útil mínima de 285,00 m², garantindo espaço suficiente para acomodação das atividades do Setor de Imunização, incluindo salas administrativas, sala de espera e ambiente para aplicação de vacinas.
3. Condições estruturais: O imóvel deve apresentar condições adequadas de infraestrutura, incluindo sistema elétrico seguro, encanamento em boas condições, e conformidade com as normas de acessibilidade, conforme legislação vigente.
4. Segurança: O prédio deve ser situado em área com baixo índice de criminalidade, proporcionando segurança aos servidores e usuários.
5. Regularidade documental: O imóvel deve apresentar toda a documentação regularizada e correspondente à sua utilização para fins comerciais, incluindo certidões negativas de débitos e comprovação da titularidade do imóvel.
6. Entrega das chaves: O imóvel deve estar disponível para ocupação imediata a partir da assinatura do contrato, evitando quaisquer interrupções nas atividades do Setor de Imunização.
7. Vistoria prévia: O contratante deverá realizar vistoria no local antes da assinatura do contrato, Para garantir que o imóvel atende a todos os requisitos estipulados na contratação.
8. Termo de responsabilidade: O proprietário do imóvel deverá assinar um termo de responsabilidade sobre eventuais danos ao bem decorrentes de sua utilização conforme contrato.
9. Prazo de locação: O contrato de locação deve ter prazo mínimo de 12 meses, permitindo estabilidade e continuidade nas operações do Setor de Imunização.

Estes requisitos foram elaborados visando assegurar que a solução contratada satisfaça integralmente as necessidades do Setor de Imunização da Secretaria de Saúde de Balsas/MA, evitando ambiguidades e restrições indevidas à competição no processo licitatório.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Soluções Disponíveis para acomodação do Setor de Imunização da Secretaria Municipal de Saúde de Balsas/MA:



1. Celebração de novo contrato de locação com o atual imóvel ocupado

Solução mais viável.

A permanência do Setor de Imunização no imóvel atualmente ocupado apresenta-se como a alternativa mais vantajosa sob os aspectos técnico, operacional e econômico. A estrutura já instalada atende plenamente às necessidades funcionais da unidade, e sua manutenção evita custos com logística, adaptações e interrupção de serviços essenciais à população.

Vantagens:

Continuidade imediata das operações, sem necessidade de mudanças.

Redução significativa de custos, considerando que já há adequações realizadas no espaço.

Relação pré-existente com o proprietário pode facilitar a negociação de termos contratuais.

Desvantagens:

Possibilidade de reajuste no valor do aluguel.

Dependência da disposição do proprietário em aceitar novas condições contratuais.

2. Transferência para outro imóvel alugado

Embora essa alternativa possa permitir a negociação de novas condições contratuais, ela envolve riscos e custos elevados, além de atrasos na continuidade do serviço.

Vantagens:

Oportunidade de encontrar imóvel com melhores condições ou valor de mercado.

Potencial de reposicionamento estratégico da unidade.

Desvantagens:

Custos com mudança, instalação e adaptação de novo espaço.

Risco de interrupção temporária dos serviços de vacinação.

Necessidade de tempo considerável para implementação.

3. Aquisição de imóvel próprio

Apesar de representar uma solução estável a longo prazo, esta alternativa exige elevado investimento inicial e tempo para tramitação, aquisição e eventual reforma do imóvel, o que a torna inviável no curto prazo.

Vantagens:

Eliminação de despesas contínuas com aluguel.

Maior autonomia na gestão do espaço.

Desvantagens:

Alto custo de aquisição, registro e eventuais reformas.

Tempo prolongado de implementação.

4. Parceria Público-Privada (PPP)

Solução de médio a longo prazo que requer estrutura administrativa robusta e planejamento detalhado, sendo mais adequada para projetos de maior complexidade.

Vantagens:

Possibilidade de acesso a investimentos privados.

Maior agilidade em obras ou adequações estruturais.

Desvantagens:

Processo de estruturação e licitação complexo e demorado.

Necessidade de contrapartida financeira do município.

5. Utilização de imóvel público disponível

Solução descartada.

Conforme despacho da Secretaria Municipal de Administração, não há, no momento, imóvel público disponível que atenda aos requisitos técnicos, estruturais e funcionais para o funcionamento adequado do Setor de Imunização.

Desvantagens:

Inviabilidade material da solução diante da inexistência de imóvel adequado.

Eventual necessidade de grandes adaptações, gerando custos adicionais.

Considerando os critérios de economicidade, continuidade do serviço público e menor impacto logístico, **a celebração de novo contrato de locação com o atual proprietário do imóvel configura-se como a solução mais eficaz, segura e viável para garantir a regularização da ocupação e a manutenção do funcionamento ininterrupto do Setor de Imunização.**



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

Justificativa técnica e econômica da escolha da solução

A escolha pela celebração de um novo contrato de locação com o atual imóvel ocupado é fundamentada em diversos aspectos que envolvem tanto a viabilidade técnica quanto a econômica, trazendo benefícios significativos para a Prefeitura Municipal de Balsas. Primeiramente, a opção por manter a locação no mesmo espaço físico já utilizado proporciona continuidade nas operações administrativas e serviços essenciais, evitando interrupções e garantindo a agilidade nas atividades. Este fator é primordial, pois a adaptação a um novo local exigiria tempo e recursos adicionais para instalação, mudança e adequação, comprometendo a eficiência das atividades.

Em termos técnicos, o imóvel atual já foi avaliado quanto à sua estrutura física e à compatibilidade com as necessidades da Prefeitura. Isso significa que existe um conhecimento prévio sobre a disposição dos ambientes, infraestrutura disponível e acessibilidade, que não precisará ser reinventado. Além disso, a facilidade de implementação dessa solução se traduz na redução de riscos operacionais e na minimização de problemas relacionados a adaptações ou ajustes necessários em um novo espaço. O aproveitamento de um edifício já conhecido implica em um processo de continuidade que favorece a rápida retomada das funções administrativas e a manutenção dos serviços prestados à população.

No que se refere aos benefícios operacionais, a manutenção e suporte do imóvel são questões relevantes. Ao optar pela locação com o atual proprietário, a Prefeitura terá a possibilidade de negociar diretamente condições de manutenção e atualização das instalações, o que resulta em maior controle sobre eventualidades, rapidez na resolução de problemas e adaptações necessárias ao longo do contrato. A escalabilidade da solução também deve ser considerada, já que, em caso de aumento na demanda por



espaço — seja por movimentações internas ou pela necessidade de expansão de serviços — é possível negociar facilmente condições ajustadas com o proprietário, sem os entraves burocráticos de uma nova locação.

Economicamente, a proposta oferece um custo-benefício favorável. A manutenção do contrato de locação elimina gastos com obras de adaptação, mudanças de mobiliário, transporte e possíveis reformas, que podem ser substancialmente altos em um novo local. Além disso, a continuidade no uso do imóvel resulta em previsibilidade orçamentária e potencial redução de custos administrativos associados às transições. Com isso, a expectativa é de retorno mais ágil para a Prefeitura, permitindo reinvestir os recursos liberados em outras soluções prioritárias que impactem diretamente no atendimento à população.

Em suma, a escolha pela celebração de um novo contrato de locação com o atual proprietário não apenas se mostra viável sob a óptica técnica e operacional, mas também reflete um entendimento profundo das necessidades da comunidade que a Prefeitura serve. A decisão encerra um compromisso com a eficiência nos serviços, a otimização de custos, e a manutenção de um ambiente de trabalho estável e funcional, essencial para o bom andamento das atividades públicas.



QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO					
Locação de imóvel para atender acomodar o Setor de Imunização da Secretaria Municipal de Saúde de Balsas/MA					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unit. estimado	R\$ Total estimado
1	Locação de imóvel com no mínimo 280M ² para atender acomodar o Setor de Imunização da Secretaria Municipal de Saúde de Balsas/MA	mês	12,00	R\$ 10.000,00	R\$ 120.000,00
Valor Total				R\$ 120.000,00	



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada.

A escolha pela não parcelamento da contratação para a locação de imóvel destinado à Prefeitura Municipal de Balsas se fundamenta na necessidade de garantir a continuidade e eficiência dos serviços públicos administrados pela municipalidade. O espaço físico adequado é um fator crucial para a execução das atividades administrativas e serviços essenciais, evitando interrupções que poderiam impactar o atendimento à população. A celebração de um contrato único proporciona segurança jurídica e estabilidade em relação aos direitos e deveres do locador e locatário, aspectos essenciais para uma gestão pública eficiente.

Outro ponto a ser considerado são os desafios associados ao parcelamento em locações, que podem incluir a complexidade na gestão de múltiplos contratos e a dificuldade de harmonização entre difere



condições contratuais. Além disso, o parcelamento pode gerar incertezas quanto à disponibilidade dos espaços em momentos críticos, comprometendo a capacidade de resposta da administração municipal às demandas emergenciais da população. Assim, uma única contratação permite que a Prefeitura otimize recursos humanos e operacionais envolvidos na gestão do contrato.

Por fim, a não fragmentação da contratação garante ao município um melhor controle sobre os custos e prazos envolvidos, bem como a possibilidade de negociar um valor mais favorável com o proprietário do imóvel, tendo em vista uma relação mais integrada e estável. Isso se traduz em um melhor atendimento ao interesse público, assegurando que a Prefeitura tenha à disposição um espaço adequado e permanente para a execução de suas atividades, fortalecendo a eficiência da gestão pública e a satisfação da população.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de imóvel para acomodar o Setor de Imunização da Secretaria Municipal de Saúde de Balsas/MA apresenta resultados esperados significativos em termos de economicidade. Ao optar pela locação em vez da construção ou reforma de um novo espaço, a prefeitura evita custos elevados e prazos longos associados à infraestrutura. A solução escolhida permite que o município se concentre nos gastos com serviços essenciais, garantindo um uso mais racional do orçamento público.

Adicionalmente, a locação proporciona flexibilidade e agilidade na implementação do serviço, permitindo que o Setor de Imunização comece suas atividades rapidamente. Essa prontidão é crucial para atender à demanda de vacinação da população, contribuindo diretamente para a saúde pública e evitando interrupções nos serviços essenciais. Assim, há uma maximização do custo-benefício, pois os recursos investidos são direcionados para a operação do setor, ao invés de ficarem vinculados a obras de infraestrutura indefinidas.

Em relação ao aproveitamento dos recursos humanos, a locação garante que os servidores públicos tenham um ambiente adequado e adequado para desempenhar suas funções sem os transtornos que uma mudança de local demandaria. Isso contribui para melhorar a eficiência e a produtividade, pois os colaboradores poderão se concentrar em suas tarefas sem distrações ou incertezas quanto ao espaço físico.

Por fim, no que diz respeito aos recursos materiais e financeiros, a locação permite que o município utilize o capital disponível de maneira mais eficaz, alocando-o para outras áreas prioritárias. Os valores que seriam investidos em obras podem ser redistribuídos para capacitações, aquisição de insumos e melhorias no atendimento à população, possibilitando uma gestão mais equilibrada e efetiva das finanças públicas. Portanto, a locação do imóvel reforça o compromisso da Prefeitura Municipal de Balsas em otimizar seus recursos e garantir serviços de qualidade à população.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS



Para a locação de imóvel destinado a acomodar o Setor de Imunização da Secretaria Municipal de Saúde de Balsas/MA, é necessário adotar as seguintes providências operacionais e estruturais que visam garantir a eficácia na implementação da solução escolhida.

Primeiramente, deve-se realizar um levantamento detalhado das necessidades espaciais do setor, considerando não apenas o espaço físico disponível, mas também a sua adequação em relação à circulação de pessoas, acessibilidade e condições para a realização de atividades específicas de imunização. Isso inclui verificar se o imóvel apresenta salas adequadas para a vacinação, espera e atendimento ao público, bem como áreas reservadas para armazenamento de vacinas que exigem controle de temperatura.

Além disso, é imprescindível prever a adaptação do espaço físico, caso seja necessário, para atender às exigências estruturais relacionadas ao funcionamento do Setor de Imunização. Isso pode incluir a instalação de divisórias, adequação elétrica e hidráulica, climatização, ou mesmo sinalização adequada interna e externa. A análise prévia do estado do imóvel é fundamental para evitar surpresas que comprometam a execução das atividades ao longo do contrato.

Outra providência crucial é a elaboração de um plano de gestão contratual específico para a locação do imóvel, que contemple os aspectos de monitoramento e avaliação da utilização do espaço, além dos critérios de manutenção e conservação do imóvel. Essa Gestão deve ser acompanhada de forma contínua para assegurar que a locação atenda às necessidades do setor sem interrupções nas atividades.

Caso sejam identificadas necessidades específicas de capacitação dos servidores envolvidos, especialmente no que diz respeito à fiscalização do contrato e à gestão do imóvel locado, essa capacitação deve ser justificada. Tal justificativa deve considerar a complexidade e a criticidade das atividades de saúde pública envolvidas, assegurando que os profissionais estejam aptos a garantir a qualidade dos serviços prestados na nova sede.

Por fim, é central promover diálogos com os stakeholders internos, como demais setores da Secretaria de Saúde, a fim de coletar subsídios quanto às necessidades do Setor de Imunização, evitando assim a alocação ineficiente de recursos e potencializando a eficácia do uso do espaço locado. Essas ações devem ser integradas ao planejamento estratégico da Secretaria, visando maximizar a economicidade e eficiência na utilização dos recursos públicos.

Essas providências, focadas na análise das especificidades do imóvel e nas necessidades do Setor, irão contribuir significativamente para a operacionalização correta do serviço de imunização na Prefeitura Municipal de Balsas.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise da contratação de locação de imóvel para acomodar o Setor de Imunização da Secretaria Municipal de Saúde de Balsas/MA revela que não existem contratações correlatas e/ou interdependentes necessárias para a implementação dessa solução específica. A locação do imóvel atenderá de forma direta às necessidades logísticas e operacionais do setor, sem depender de ajustes ou outras aquisições prévias.



Considerando esse contexto, pontuamos que manutenções estruturais ou adequações prediais podem ser pertinentes, mas estas já estão contempladas nas cláusulas contratuais que regem a locação em si. A própria locadora poderá assumir as responsabilidades de adequação necessária para garantir a funcionalidade adequada do espaço. Dessa forma, não é necessário realizar contratações adicionais antes da locação.

Adicionalmente, serviços de manutenção regular e limpeza podem ser considerados como parte do escopo operacional do imóvel alugado, os quais deverão ser geridos pela Secretaria Municipal de Saúde por intermédio de contratos existentes ou futuros específicos, portanto, não configuram uma necessidade premente para serem tratadas antes da locação. Assim, reafirmamos que a solução de locação do imóvel para o Setor de Imunização pode ser implementada sem a exigência de contratações correlatas ou interdependentes prévias.



IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação de um imóvel para acomodar o Setor de Imunização da Secretaria Municipal de Saúde de Balsas pode gerar diversos impactos ambientais, que devem ser cuidadosamente analisados e mitigados. Entre os principais impactos, destacam-se: a consumação de energia elétrica e água, a geração de resíduos sólidos e a mobilidade urbana.

Um dos primeiros impactos a ser considerado é o consumo excessivo de energia. Para mitigar esse impacto, recomenda-se a implementação de soluções de eficiência energética, como a utilização de lâmpadas LED, sistemas de ventilação natural e isolamento térmico no imóvel. Além disso, deve-se incentivar o uso de equipamentos com selo de eficiência energética, reduzindo assim o consumo elétrico e contribuindo para uma operação mais sustentável do espaço.

Em relação ao consumo de água, a instalação de dispositivos que promovam o uso consciente desse recurso, como torneiras e chuveiros com arejadores e sistemas de reaproveitamento de água da chuva, pode ser uma solução eficaz. Essas medidas não apenas minimizam o desperdício, mas também promovem a conscientização sobre a importância do uso responsável da água.

Outro aspecto relevante é a geração de resíduos sólidos durante as atividades do setor de imunização. Para abordá-lo, é fundamental estabelecer um programa de gestão de resíduos que inclua a separação correta de materiais recicláveis e a destinação adequada de resíduos perigosos, como seringas e outros materiais médico-hospitalares. Parcerias com empresas especializadas em coleta e reciclagem podem facilitar essa logística e garantir que os resíduos sejam tratados de maneira ambientalmente responsável.

A logística reversa também é uma medida importante a ser considerada, especialmente na coleta e descarte de insumos médicos e vacinas em desuso. A prefeitura pode trabalhar em conjunto com fornecedores e fabricantes para implementar um sistema de retorno desses produtos ao ciclo produtivo, evitando que se tornem resíduos e garantindo sua reciclagem ou descarte adequado.

Por fim, é essencial promover a educação ambiental entre os servidores públicos e a população atendida pelo Setor de Imunização. Campanhas informativas podem sensibilizar sobre a importância da preservação ambiental e o papel de cada um na minimização dos impactos gerados pelas atividades do setor.



JS

Com essas medidas mitigadoras, a Prefeitura Municipal de Balsas poderá atender de forma mais sustentável às suas necessidades administrativas, contribuindo para um ambiente mais equilibrado e saudável.



CONCLUSÃO

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

A avaliação estrutural e econômica do imóvel atualmente ocupado foi realizada concomitantemente à elaboração deste instrumento e segue anexo.

Balsas/MA, 19 de Março de 2025

Gracivania Souza da Graça Silva
Equipe de planejamento da contratação

