



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Processo Administrativo N.º 1201.01/2026



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Saúde – Secretário: Felipe Queiroz Fonseca Neto



Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo possui previsão no plano de contratações anual elaborado na Organização para o exercício 2026.



Equipe de Planejamento

➤ Mariane da Silva Alves

Problema Resumido

O funcionamento de um Posto de Saúde pressupõe a existência de imóvel com condições físicas compatíveis com as atividades assistenciais e administrativas desenvolvidas no âmbito da atenção básica. O espaço deve permitir a realização de atendimentos clínicos, procedimentos simples, acolhimento dos usuários e organização dos serviços, além de dispor de ambientes de apoio que assegurem o adequado desempenho das equipes de saúde. Também se faz necessária a presença de condições adequadas de segurança, acessibilidade, ventilação, iluminação, bem como instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento.



No Povoado Aldeia, localizado na zona rural do Município de Balsas/MA, inexistente imóvel público que atenda a essas condições para abrigar, de forma imediata, as instalações do Posto de Saúde. Essa limitação compromete a manutenção de atendimento contínuo à população local, que depende de um ponto fixo para acesso aos serviços básicos de saúde. Diante desse cenário, a locação de imóvel situado na própria comunidade mostra-se necessária para assegurar a regularidade do atendimento, reduzir deslocamentos da população e garantir condições adequadas para a execução das ações de saúde sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde.



1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A equipe responsável pelo planejamento da contratação, no âmbito da Secretaria Municipal de Licitações e Contratos, com base nas informações técnicas e administrativas encaminhadas pela Secretaria Municipal de Saúde do Município de Balsas/MA, apresenta a presente descrição com a finalidade de caracterizar a necessidade administrativa relacionada à disponibilização de espaço físico para funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia, localizado na zona rural do Município.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

Praça Prof. Joca Rego, Centro, Balsas/Maranhão | 65800-000
CNPJ n.º 06.441.430/0001-25 | Contato: (99) 3541-2197



A Secretaria Municipal de Saúde é responsável pela organização e execução das ações de atenção básica, devendo assegurar à população acesso regular a atendimentos essenciais. No Povoado Aldeia, verifica-se a demanda permanente por serviços de saúde, sem que exista imóvel público disponível na localidade com condições adequadas para abrigar, de forma imediata, as instalações do Posto de Saúde.

A ausência de estrutura física apropriada na própria comunidade dificulta a oferta contínua dos atendimentos, compromete a organização das atividades da equipe de saúde e impõe deslocamentos à população da zona rural, o que limita o acesso aos serviços básicos. Tal situação impacta diretamente a regularidade do atendimento e a efetividade das ações desenvolvidas no âmbito da atenção primária.

Diante desse cenário, torna-se necessária a locação de imóvel situado no Povoado Aldeia, com condições compatíveis para instalação e funcionamento do Posto de Saúde, a fim de garantir espaço adequado para atendimento da população local, organização dos serviços e cumprimento das atribuições da Secretaria Municipal de Saúde.

A identificação da necessidade decorre do dever da Administração Pública de assegurar condições adequadas para a prestação dos serviços de saúde, promovendo o acesso da população da zona rural às ações assistenciais e atendendo ao interesse público no Município de Balsas/MA.

2. REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A futura contratação deverá observar requisitos técnicos, legais e administrativos que assegurem a adequação do espaço físico às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Balsas/MA, considerando o uso pretendido e as condições indispensáveis ao funcionamento regular do Posto de Saúde do Povoado Aldeia- Zona Rural.

O imóvel a ser disponibilizado deverá apresentar características compatíveis com a prestação de serviços de atenção básica, dispondo de ambientes suficientes e apropriados para atendimentos clínicos, realização de procedimentos simples, organização administrativa e apoio às atividades da equipe de saúde, de modo a atender a demanda assistencial da população da zona rural.

A localização do imóvel constitui aspecto relevante para a organização dos serviços de saúde e para o acesso da comunidade atendida. Nesse sentido, o espaço deverá situar-se no próprio Povoado Aldeia, facilitando o deslocamento dos usuários, reduzindo barreiras de acesso e garantindo a presença de ponto fixo de atendimento na localidade.

A definição do imóvel deverá observar a compatibilidade entre as condições físicas ofertadas e a adequada aplicação dos recursos públicos, com valor locatício compatível com os praticados no mercado local e com a disponibilidade orçamentária do Município.

Para assegurar o funcionamento regular das atividades de saúde, o imóvel deverá atender, no mínimo, às condições necessárias de segurança, acessibilidade, ventilação, iluminação, bem como dispor de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em condições adequadas de uso, conforme as exigências aplicáveis aos serviços de saúde pública:

Localização - O imóvel deverá situar-se no Povoado Aldeia, zona rural do Município de Balsas/MA, garantindo acesso facilitado à população local e compatibilidade com a área de abrangência do Posto de Saúde.

Área e Capacidade - A estrutura deverá possuir área compatível com as atividades desenvolvidas no âmbito da atenção básica, contemplando ambientes destinados ao atendimento clínico, à realização de procedimentos simples, à organização administrativa e aos espaços de apoio necessários ao funcionamento do Posto de Saúde.

Condições Estruturais - O imóvel deverá apresentar boas condições de conservação, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em adequado estado de funcionamento, além de ventilação e



iluminação compatíveis com o uso pretendido, atendendo aos requisitos mínimos de segurança e acessibilidade exigidos para serviços de saúde.

Regularidade Documental - Deverá ser apresentada documentação que comprove a legitimidade da propriedade ou da posse do imóvel, assegurando a regularidade jurídica da contratação e a segurança da Administração Pública.

Conformidade Urbanística - O imóvel deverá estar em conformidade com a legislação urbanística municipal quanto à destinação e ao uso para fins de prestação de serviços de saúde, inexistindo impedimentos legais ao seu funcionamento como unidade de atendimento.

Condições de Segurança - O ambiente deverá oferecer condições adequadas de circulação, acesso e saída, compatíveis com a presença de usuários e profissionais de saúde, observadas as normas básicas de segurança aplicáveis.

Disponibilidade do Espaço - O imóvel deverá apresentar disponibilidade imediata ou em prazo compatível com a necessidade de implantação do Posto de Saúde, de modo a não comprometer a continuidade do atendimento à população do Povoado Aldeia.

Aspectos Contratuais - O instrumento contratual deverá prever condições que permitam ajustes compatíveis com eventuais necessidades administrativas, admitir prorrogação nos termos da legislação vigente e estabelecer valor locatício compatível com o orçamento municipal e com os preços praticados no mercado local.

Dessa forma, os requisitos estabelecidos visam assegurar que o imóvel atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, contribua para a organização dos serviços de atenção básica e possibilite a continuidade do atendimento à população da zona rural do Município de Balsas/MA, com observância do interesse público e da adequada gestão administrativa.

3. SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

A identificação da solução mais adequada para atendimento da necessidade relacionada à disponibilização de espaço físico para funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia requer análise das alternativas existentes no mercado, considerando aspectos técnicos, administrativos, orçamentários e temporais. Essa avaliação tem por finalidade assegurar que a decisão administrativa esteja alinhada ao interesse público e às condições reais de execução do Município de Balsas/MA.

A análise das soluções disponíveis leva em conta, entre outros fatores, o prazo necessário para implantação da unidade de atendimento, o impacto financeiro imediato e continuado, a possibilidade de adequação do espaço às exigências dos serviços de saúde e os riscos associados à interrupção ou à inexistência de atendimento regular à população da zona rural.

3.1. Construção de unidade própria de saúde

A construção de unidade própria destinada ao funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia configura alternativa de caráter permanente, com potencial para ampliar de forma definitiva a capacidade de atendimento da rede municipal de saúde na zona rural. Contudo, essa solução pressupõe o cumprimento de diversas etapas administrativas e técnicas, como elaboração de estudos preliminares, desenvolvimento de projetos arquitetônicos e complementares, obtenção de licenças junto aos órgãos competentes, realização de procedimento licitatório para execução da obra e acompanhamento técnico até sua conclusão.

O conjunto dessas etapas demanda prazo prolongado para finalização, além de elevado comprometimento orçamentário. Soma-se a isso os riscos inerentes à execução de obras públicas, como necessidade de aditivos contratuais, variações de custos de materiais, atrasos no cronograma e



maior complexidade na fiscalização. Diante da necessidade imediata de garantir ponto fixo de atendimento à população do Povoado Aldeia, essa alternativa não se mostra compatível com o tempo disponível nem com a urgência administrativa identificada.

3.2. Aquisição de imóvel próprio

A aquisição de imóvel para instalação do Posto de Saúde representa alternativa de caráter permanente e capaz de conferir maior estabilidade administrativa aos serviços de saúde na localidade. Entretanto, essa opção exige disponibilidade financeira imediata para aquisição, além de custos adicionais relacionados à avaliação do bem, regularização documental, eventuais adequações estruturais e atendimento às exigências sanitárias e legais aplicáveis aos serviços de saúde.

Além disso, o processo de identificação de imóvel adequado, negociação, formalização da compra e execução de possíveis adaptações demanda tempo considerável, o que inviabiliza o atendimento da demanda no curto prazo. Ainda que possa ser vantajosa sob a ótica patrimonial, essa alternativa não atende à necessidade imediata de implantação do Posto de Saúde no Povoado Aldeia.

3.3. Parcerias institucionais e cessão de uso

A possibilidade de parcerias com instituições públicas ou privadas, por meio de cessão de uso de espaços existentes, foi avaliada como alternativa de menor impacto financeiro. Contudo, essa solução apresenta limitações relevantes do ponto de vista administrativo e operacional.

A dependência de terceiros quanto à disponibilidade do espaço compromete a previsibilidade necessária ao planejamento dos serviços de saúde, além de restringir a autonomia da Administração quanto à organização do atendimento. Soma-se a isso a dificuldade de encontrar espaços que atendam integralmente às exigências estruturais, sanitárias e funcionais aplicáveis a unidades de saúde, bem como a ausência de garantias quanto à continuidade da cessão ao longo do tempo, o que torna essa alternativa instável para atendimento regular da população.

3.4. Aproveitamento de imóvel público existente

O aproveitamento de imóvel integrante do patrimônio público foi considerado sob a ótica da economicidade e do uso racional dos bens públicos. Todavia, levantamento realizado junto aos setores competentes da Administração Municipal constatou a inexistência de imóvel público vago e disponível no Povoado Aldeia que atenda, de forma simultânea, às exigências técnicas, estruturais, funcionais e de localização necessárias ao funcionamento de Posto de Saúde.

Ademais, a eventual adaptação de imóveis inadequados demandaria investimentos elevados e prazos adicionais para execução de obras e adequações, o que comprometeria a implantação do serviço e poderia prejudicar a continuidade do atendimento à população da zona rural.

3.5. Locação de imóvel disponível no mercado imobiliário

A locação de imóvel disponível no mercado imobiliário apresenta-se como a alternativa mais adequada às condições administrativas, financeiras e temporais enfrentadas pelo Município. Essa opção possibilita a implantação do Posto de Saúde em prazo compatível com a necessidade imediata de atendimento da população do Povoado Aldeia, permite a escolha de imóvel com características compatíveis com os serviços de saúde e reduz a necessidade de investimentos iniciais elevados.

Sob a perspectiva do planejamento público, a locação confere maior flexibilidade administrativa, viabiliza rápida implementação e reduz riscos de interrupção dos atendimentos, além de evitar a sobrecarga de outras unidades de saúde. Desde que observados os critérios técnicos, legais e financeiros estabelecidos, trata-se de solução compatível com o interesse público e com a necessidade identificada para o Município de Balsas/MA.



3.6. Considerações gerais

A análise comparativa das soluções disponíveis demonstra que alternativas de caráter estrutural e permanente demandam prazos e recursos incompatíveis com a necessidade atual. Por sua vez, soluções baseadas na utilização de espaços disponíveis no mercado apresentam maior aderência às condições administrativas, financeiras e temporais enfrentadas pelo Município de Balsas/MA, assegurando a continuidade das atividades educacionais e a adequada organização da rede municipal de ensino.

Diante da análise comparativa das alternativas apresentadas, conclui-se pela adoção da **Solução 5 Locação de imóvel disponível no mercado imobiliário**, por apresentar melhor adequação técnica, viabilidade administrativa e compatibilidade temporal, permitindo a implantação do Posto de Saúde em prazo adequado e assegurando a regularidade da prestação dos serviços de saúde na localidade. Essa alternativa possibilita atendimento imediato da demanda identificada, assegura a continuidade das atividades e evita impactos negativos à organização da rede básica de saúde do Município.

A escolha da **Solução 5**, consistente na **locação de imóvel**, encontra respaldo no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que admite a inexigibilidade de licitação quando inviável a competição, nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha. No caso em análise, a necessidade de espaço com características específicas para uso das atividades da rede básica de saúde, aliada à exigência de localização adequada e disponibilidade em prazo compatível, afasta a possibilidade de competição ampla entre imóveis com características equivalentes.

Em observância ao § 5º do referido dispositivo legal, a adoção da Solução 5 deverá atender aos seguintes requisitos:

I - realização de avaliação prévia do imóvel, considerando o estado de conservação, a necessidade de eventuais adaptações indispensáveis ao uso pretendido e, quando aplicável, o prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, conforme levantamento realizado junto à Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos;

III - apresentação de justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado e evidenciem vantagem para a Administração Pública, especialmente quanto à adequação às necessidades educacionais, à localização e aos custos envolvidos.

Assim, a **Solução 5 Locação de imóvel** mostra-se adequada sob os aspectos técnico, jurídico e administrativo, atendendo ao interesse público, garantindo a continuidade do serviço educacional e observando os princípios que regem as contratações públicas.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

Após a análise técnica, administrativa e jurídica das alternativas disponíveis, a **solução escolhida corresponde à locação de imóvel disponível no mercado imobiliário**, localizado na Rua São Pedro, nº 11, no **Povoado Aldeia, zona rural** do Município de Balsas MA, destinado à instalação e funcionamento do Posto de Saúde, para atendimento das demandas da Secretaria Municipal de Saúde.

O imóvel apresenta características físicas compatíveis com a prestação de serviços de atenção básica, permitindo a realização de atendimentos clínicos, organização administrativa e apoio às atividades da equipe de saúde. As condições estruturais existentes reduzem a necessidade de intervenções imediatas, o que viabiliza a implantação do serviço em prazo compatível com a necessidade da população local e com menor impacto financeiro ao Município.



Conforme levantamento realizado pela área responsável, foi efetuada verificação no mercado imobiliário da localidade com o objetivo de identificar imóveis que atendessem simultaneamente aos requisitos de localização no próprio povoado, condições físicas adequadas ao uso em saúde pública e disponibilidade imediata. A análise demonstrou a inexistência de outro imóvel que reunisse, de forma equivalente, essas condições no Povoado Aldeia, o que caracteriza a inviabilidade de competição entre imóveis com características semelhantes.

O proprietário do imóvel manifestou formalmente interesse em realizar a locação à Administração Pública, assegurando a disponibilidade do espaço nas condições necessárias ao funcionamento do Posto de Saúde. O imóvel encontra-se em adequado estado de conservação, conforme verificação técnica, possibilitando o início das atividades assistenciais sem prejuízo à continuidade dos serviços prestados à população.

De forma integrada ao presente Estudo Técnico Preliminar, foi elaborado laudo de avaliação técnica por profissional habilitado da Secretaria Municipal de Infraestrutura, o qual avaliou o estado físico do imóvel, sua adequação ao uso pretendido e a compatibilidade do valor locatício com os praticados no mercado local. O laudo atesta a conformidade do bem com as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde e a adequação do valor proposto sob a ótica da economicidade.

Sob o aspecto administrativo e financeiro, a solução adotada evita despesas elevadas relacionadas à construção ou aquisição de imóvel próprio, além de permitir maior flexibilidade para adequações futuras, conforme a evolução das necessidades dos serviços de saúde na zona rural. A locação do imóvel possibilita resposta imediata à demanda identificada, sem comprometer o planejamento orçamentário do Município.

Do ponto de vista jurídico, a solução encontra amparo no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133 de 2021**, que autoriza a inexigibilidade de licitação nos casos de locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária a sua escolha, quando inviável a competição. No caso concreto, a escolha decorre de fatores objetivos, como localização no próprio Povoado Aldeia, adequação ao uso em saúde pública, disponibilidade imediata e compatibilidade do valor com o mercado local.

A adoção dessa solução atende ao interesse público, assegura a continuidade dos serviços de saúde prestados à população da zona rural e permite o adequado funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Balsas/MA.



5. PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O parcelamento do objeto **não se mostra aplicável à presente contratação, em razão das características próprias e indivisíveis da solução adotada**. O objeto consiste na locação de um único imóvel, destinado à instalação e funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia, cuja utilização exige a integralidade do espaço físico para atendimento das necessidades assistenciais e administrativas identificadas.

A finalidade pretendida pressupõe a utilização conjunta e contínua de todos os ambientes do imóvel, abrangendo áreas destinadas ao atendimento à população, organização dos serviços, circulação de usuários e profissionais, bem como os espaços de apoio indispensáveis ao funcionamento regular da unidade de saúde. A eventual fragmentação do objeto inviabilizaria o uso adequado do espaço, comprometeria a organização dos atendimentos e dificultaria a gestão das atividades desenvolvidas pela equipe de saúde.

Além disso, os elementos constitutivos do objeto, tais como localização, infraestrutura existente, condições estruturais e bens móveis permanentes, formam um conjunto indissociável, cuja



separação não é técnica nem operacionalmente viável. O fracionamento da contratação acarretaria perda de funcionalidade, aumento de custos indiretos e riscos à continuidade da prestação dos serviços de saúde, em desacordo com os princípios da eficiência, da economicidade e do interesse público.

Dessa forma, **a contratação deve ocorrer de maneira unificada**, assegurando a plena utilização do imóvel como um todo e garantindo condições adequadas para o funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia, não se apresentando o parcelamento do objeto como alternativa viável ou vantajosa para a Administração Pública.



6. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a implementação da solução escolhida, consistente na locação de imóvel destinado ao funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia, a Administração Pública pretende alcançar resultados diretamente relacionados à solução da necessidade identificada pela Secretaria Municipal de Saúde e à garantia da prestação regular dos serviços de atenção básica no Município de Balsas/MA.

O resultado prioritário esperado é a disponibilização imediata de espaço físico adequado para a realização de atendimentos de saúde à população da zona rural, assegurando a manutenção de ponto fixo de atendimento no Povoado Aldeia. A existência de imóvel apropriado permitirá a organização adequada das atividades da equipe de saúde e a oferta contínua dos serviços assistenciais, reduzindo a necessidade de deslocamento dos usuários para outras localidades.

Busca-se, ainda, assegurar a continuidade do serviço público de saúde, reconhecido como essencial, evitando a adoção de soluções provisórias ou inadequadas que possam comprometer a regularidade dos atendimentos, o planejamento das ações de saúde e a execução das atividades de atenção básica no âmbito municipal.

Outro resultado esperado refere-se à adequada aplicação dos recursos públicos, considerando que a locação de imóvel com condições compatíveis ao uso em saúde reduz a necessidade de investimentos elevados em construção, aquisição de imóvel próprio ou reformas extensas. Essa condição contribui para a racionalidade administrativa e para a compatibilidade da contratação com o planejamento orçamentário do Município.

No contexto das políticas públicas de saúde, a solução adotada visa fortalecer a organização da rede municipal de atenção básica, melhorar o acesso da população da zona rural aos serviços de saúde e assegurar condições adequadas para o desenvolvimento das atividades assistenciais e administrativas da unidade.

Os resultados pretendidos servirão como parâmetros para avaliação da contratação, podendo ser verificados pela regularidade do funcionamento do Posto de Saúde, pela manutenção do atendimento à população do Povoado Aldeia, pela adequação do espaço físico às atividades desenvolvidas e pela continuidade dos serviços prestados, atendendo de forma objetiva à necessidade pública identificada no Município de Balsas/MA.



7. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a adequada condução do processo administrativo e com vistas a assegurar a legalidade, a transparência e a eficiência da contratação, deverão ser adotadas previamente as seguintes providências pela Administração Municipal.

Inicialmente, deverá ser realizada a verificação da documentação do imóvel, com a finalidade de comprovar a legitimidade da propriedade ou da posse, bem como a inexistência de impedimentos legais que inviabilizem sua utilização para fins de instalação e funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia.



Na sequência, deverá ser promovida vistoria técnica no imóvel, com o objetivo de avaliar o estado de conservação, as condições estruturais, as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, além da adequação dos ambientes às atividades de atendimento em saúde, identificando-se, quando necessário, eventuais ajustes ou adequações.

Deverá ser realizada pesquisa de mercado para definição do valor estimado da locação, a fim de verificar a compatibilidade com os valores praticados na localidade e assegurar a observância ao princípio da economicidade, conforme parâmetros técnicos e mercadológicos aplicáveis.

A Administração deverá, ainda, verificar a existência de disponibilidade orçamentária suficiente para suportar as despesas decorrentes da contratação, em conformidade com o planejamento financeiro do exercício correspondente e com as dotações orçamentárias destinadas à área da saúde.

Posteriormente, deverá ser elaborado o Termo de Referência, no qual serão estabelecidas as condições da contratação, incluindo a descrição do objeto, o prazo de vigência, o valor estimado, as obrigações das partes e demais condições necessárias à execução do ajuste.

Por fim, o processo deverá ser submetido à autoridade competente para análise e autorização da contratação, com base nos elementos técnicos produzidos, no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência, em observância às disposições da Lei nº 14.133 de 2021.

A adoção dessas providências contribui para a adequada instrução do processo, confere maior segurança jurídica à contratação e permite que o ajuste seja formalizado de maneira organizada e compatível com o interesse público do Município de Balsas MA.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Para assegurar o funcionamento regular e adequado do Posto de Saúde do Povoado Aldeia, faz-se necessário considerar, além da locação do imóvel, a eventual contratação de serviços complementares diretamente relacionados à utilização do espaço e à continuidade das atividades assistenciais. Essas contratações possuem caráter correlato e interdependente, devendo ser planejadas de forma articulada pela Administração Pública.

Entre os serviços de apoio indispensáveis, destacam-se os de limpeza e conservação, necessários à manutenção de ambiente adequado para atendimento à população, garantindo condições satisfatórias de higiene, organização e segurança para usuários e profissionais de saúde. Do mesmo modo, poderá ser necessária a contratação de serviços de dedetização e desratização, com a finalidade de manter condições sanitárias adequadas e prevenir a ocorrência de pragas, considerando o uso contínuo do imóvel e as exigências próprias dos serviços de saúde.

Também poderão ser demandadas contratações voltadas à adequação do imóvel às necessidades do Posto de Saúde, abrangendo intervenções pontuais de manutenção ou ajustes físicos indispensáveis ao funcionamento das atividades assistenciais. Essas ações podem envolver correções em instalações elétricas, hidráulicas ou sanitárias, ajustes de ventilação ou outras providências compatíveis com o uso pretendido.

A consideração dessas contratações na fase de planejamento contribui para a adequada organização da unidade de saúde, assegura a continuidade do atendimento à população e evita interrupções ou prejuízos às ações desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Saúde. Essa abordagem integrada permite melhor gestão dos recursos públicos e favorece a manutenção de condições adequadas para o funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia, em atendimento ao interesse público e às diretrizes do Município de Balsas/MA.

9. IMPACTOS AMBIENTAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

Praça Prof. Joca Rego, Centro, Balsas/Maranhão | 65800-000
CNPJ n.º 06.441.430/0001-25 | Contato: (99) 3541-2197



A solução adotada envolve a utilização de imóvel já edificado, destinado à instalação e funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia, o que reduz a necessidade de intervenções construtivas e limita impactos ambientais associados à execução de obras, como geração de resíduos, consumo intensivo de materiais e alterações no entorno local. Ainda assim, a utilização contínua do espaço pode gerar impactos ambientais indiretos relacionados ao consumo de energia elétrica, água e à produção de resíduos sólidos.

No que se refere ao consumo de energia elétrica, podem ocorrer impactos decorrentes do uso de equipamentos de climatização, iluminação e aparelhos eletroeletrônicos necessários às atividades assistenciais e administrativas. Como medida mitigadora, recomenda-se a adoção de práticas de uso racional da energia, priorizando equipamentos com melhor eficiência energética, aproveitamento da iluminação natural sempre que possível e rotinas internas voltadas à redução de consumo.

Quanto ao uso de água, os impactos estão relacionados às atividades cotidianas de atendimento, higienização dos ambientes e utilização de sanitários. Para mitigação, deverão ser adotadas práticas de uso consciente, manutenção preventiva das instalações hidráulicas para evitar vazamentos e, quando viável, utilização de dispositivos que reduzam o consumo.

A geração de resíduos sólidos constitui impacto previsível, decorrente das atividades administrativas, dos atendimentos em saúde e da limpeza do imóvel. Como medida mitigadora, deverá ser observada a segregação adequada dos resíduos, com destinação conforme as normas municipais vigentes, incluindo orientações à equipe quanto à redução de desperdícios e ao correto acondicionamento dos materiais descartados.

No que se refere a bens móveis e materiais eventualmente inutilizados, deverá ser observada a destinação adequada, com prioridade para reaproveitamento, reciclagem ou descarte ambientalmente correto, especialmente no caso de equipamentos eletroeletrônicos. O desfazimento de bens deverá seguir os procedimentos administrativos aplicáveis, com os devidos registros patrimoniais.

De modo geral, os impactos ambientais associados à solução escolhida apresentam baixa intensidade e podem ser controlados por meio de práticas administrativas simples e rotinas de gestão voltadas ao uso responsável dos recursos naturais, contribuindo para a manutenção de ambiente adequado ao funcionamento do Posto de Saúde e ao atendimento da população do Povoado Aldeia.

10. CONCLUSÃO

Com base nas análises desenvolvidas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação proposta é **PLENAMENTE VIÁVEL**, adequada e necessária para o atendimento da demanda identificada pela Secretaria Municipal de Saúde do Município de Balsas MA.

A avaliação das soluções disponíveis demonstrou que a alternativa mais compatível com a urgência da necessidade, com o calendário escolar e com a realidade administrativa do Município corresponde à **Solução 5 Locação de imóvel disponível no mercado imobiliário**, consistente na **locação de imóvel rural**, apto ao funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia e com disponibilidade imediata.

A solução adotada apresenta vantagem administrativa e econômica, ao permitir o aproveitamento de imóvel já estruturado para fins educacionais e de bens móveis permanentes em condições de uso, reduzindo a necessidade de investimentos adicionais e assegurando a continuidade do serviço público educacional.

No aspecto jurídico, a contratação encontra respaldo no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, restando caracterizada a inviabilidade de competição em razão das características específicas de instalações e de localização do imóvel selecionado. Tal circunstância foi comprovada por




meio de busca realizada no mercado imobiliário local, conforme declaração do Diretor de Compras, bem como pela inexistência de imóvel público disponível que atendesse ao objeto.

Integram os autos o **laudo técnico de avaliação**, elaborado por profissional habilitado da Secretaria Municipal de Infraestrutura, que atesta as condições estruturais do imóvel e a compatibilidade do valor de locação com os parâmetros de mercado, além da **declaração do Diretor de Compras**, que certifica a singularidade da solução escolhida.

Dessa forma, restam atendidos os requisitos legais e administrativos aplicáveis, manifestando-se posicionamento conclusivo favorável à contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de solução adequada, juridicamente amparada e compatível com o interesse público.

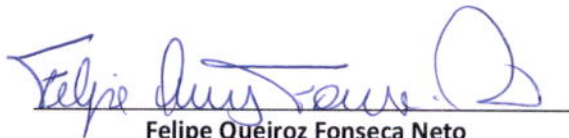
Balsas - MA, 15 de janeiro de 2026.

Elaborado por:



Mariane da Silva

Equipe de Planejamento da contratação



Felipe Queiroz Fonseca Neto

Secretaria Municipal de Saúde



DECLARAÇÃO

Eu, **Eflain Wanderley**, na qualidade de Diretor de Compras, vinculado à Secretaria Municipal de Licitações e Contratos da Prefeitura Municipal de Balsas MA, declaro, para os devidos fins, que foi realizada busca no mercado imobiliário local, com a finalidade de identificar imóvel que atendessem aos critérios técnicos, estruturais e de localização necessários à instalação e ao funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia, conforme demanda apresentada pela Secretaria Municipal de Saúde.

O levantamento considerou, entre outros aspectos, a necessidade de espaço físico compatível com a prestação de atendimentos básicos de saúde, condições estruturais adequadas ao uso assistencial, localização no próprio Povoado Aldeia, facilidade de acesso à população da zona rural, disponibilidade imediata do imóvel e viabilidade econômica, de modo a assegurar a continuidade dos serviços de saúde prestados pelo Município.

Após análise das opções disponíveis na localidade, **constatou-se a inexistência de outro imóvel no Povoado Aldeia** que atenda, de forma equivalente e simultânea, a todos os critérios estabelecidos, razão pela qual o imóvel localizado na Rua São Pedro, nº 11, Povoado Aldeia, zona rural do Município de Balsas MA, mostrou-se o único apto a suprir a necessidade identificada.

O referido imóvel apresenta características que o qualificam como solução mais adequada, considerando os seguintes fatores:

- **Adequação estrutural e funcional:** O imóvel apresenta estrutura física compatível com a instalação e o funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia, dispendo de ambientes que permitem a organização dos atendimentos à população, das atividades administrativas e dos espaços de apoio necessários à rotina da unidade de saúde. As condições gerais de conservação reduzem a necessidade de intervenções estruturais de maior porte.
- **Condições de uso imediato:** A configuração interna do imóvel possibilita sua adaptação para atendimento em saúde básica, com circulação adequada de usuários e profissionais, favorecendo o início das atividades assistenciais sem prejuízos à organização dos serviços.
- **Localização:** Situado no Povoado Aldeia, zona rural do Município de Balsas MA, o imóvel garante acesso facilitado à população local, contribuindo para a descentralização dos serviços de saúde e para a manutenção de ponto fixo de atendimento na comunidade.
- **Viabilidade econômica:** O valor proposto para a locação encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário local para imóveis com características semelhantes, considerando a localização e as condições estruturais apresentadas, assegurando equilíbrio entre custo e benefício para a Administração Pública.

Durante a pesquisa realizada, verificou-se que alternativas como construção de nova unidade de saúde ou aquisição de imóvel próprio demandariam investimentos elevados e prazos incompatíveis com a necessidade imediata imposta. Do mesmo modo, não foram identificados imóveis públicos disponíveis que atendessem às exigências técnicas e funcionais necessárias.

Diante do exposto, a locação do imóvel situado na **Rua São Pedro, nº11, Povoado Aldeia**, apresenta-se como a solução mais adequada sob os aspectos técnico, administrativo e econômico, atendendo ao interesse público e às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Balsas/ MA.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

Praça Prof. Joca Rego, Centro, Balsas/Maranhão | 65800-000
CNPJ n.º 06.441.430/0001-25 | Contato: (99) 3541-2197

000023



**PREFEITURA DE
BALSAS**
AVANÇO E OPORTUNIDADE

SLC

Secretaria Municipal
de Licitações e Contratos

Para corroborar as informações prestadas, encontra-se anexo o laudo técnico de avaliação elaborado por profissional habilitado da Secretaria Municipal de Infraestrutura, o qual atesta as condições estruturais do imóvel e sua adequação ao uso educacional.

Balsas - MA, 16 de janeiro de 2026.

Eflain Wanderley
(Diretor de Compras)

Secretaria Municipal de Licitações e Contratos

FLS.: 000024



PROPOSTA



Laudo de Avaliação

000025

03



Solicitante
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

1 - IDENTIFICAÇÃO

Proprietário
JOELMA DA SILVACUNHA DE PAULA

Objetivo
 Determinação de Valor de Locação de imóvel

Endereço do imóvel
RUA SÃO PEDRO, Nº 11

Outros Complementos

Bairro
ALDEIA

Cidade
Balsas

Município
Balsas

UF
MA

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial multifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial unifamiliar	Infra-estrutura urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	Serviços públicos e comunitários <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo <input type="checkbox"/> Transporte coletivo <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Saúde <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer
--	--	---	--	---

3 - TERRENO

Forma
IRREGULAR

Cota/Greide
 Acima do greide da rua

Inclinação
 Plano / semiplano

Situação
ESQUINA

Superfície
 Seco

Área	Frente	Fundos	Lado Esquerdo	Lado Direito	Fração Ideal
1.034,00 m ²	29,00 m	18,00 m	39,00 m	49,00 m	%

4 - AVALIAÇÃO

Valor da avaliação
 R\$ 3.500,00

Extensão
 seis mil e quinhentos reais.

Global	Itemizada			
Área (m ²)	Terreno	Edificação	Benfeitorias	
1.034,00				
Valor/m ²				
3.500,00				
Valor total (R\$)	Valor total = Somatório (Terreno+edificação+Benfeitorias) R\$			
3.500,00				

Precisão/Fundamentação
 Precisão I e Fundamentação II

Metodologia
 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Desempenho de mercado
 Normal

Absorção pelo mercado
 Rápida

Número de ofertas
 Médio

Nível de demanda
 Médio

Função Estimativa

Valor Total = 1/(+1,682516632E-005+2,800151673E-006*ln(Frente)+0,005137581619/Área Total-1,577317664E-005*Localização)

5 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:
 Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:

Valorizantes Desvalorizantes Nenhum

6 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI
 Ofício

Comarca
BALSAS

Outros documentos
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR Nº 11181

As informações constantes da documentação apresentada, apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado? Sim Não

Se a opção não for assinada, citar a divergência aparente:

7 - OBSERVAÇÕES

Para a avaliação do imóvel em questão foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14.653-2, baseado em processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear múltipla.

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:
 Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 18 elementos, sendo 18 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a aluguéis de imóveis com características assemelhadas ao imóvel em questão, localizados na Zona Urbana do Município de Balsas-MA, contemplando o período de 02/01/2025 a 20/11/2025. Coordenada de Localização do Imóvel: S 07°31'01,97" W 46°02'17,18"

AURELIO NICARETTA NETO

Local/data
 Balsas - MA, 15 de janeiro de 2026



Documento assinado digitalmente
AURELIO NICARETTA NETO
 Data: 15/01/2026 14:52:47-0300
 Verifique em <https://validar.id.gov.br>

AURELIO NICARETTA NETO
 Responsável Técnico
 CREA-MA: 1116214806

Laudo de Avaliação - Unidade Isolada

03
000026

1 - IDENTIFICAÇÃO

Proprietário JOELMA DA SILVACUNHA DE PAULA		Logradouro Determinação de Valor de Locação de imóvel	
Endereço do Imóvel RUA SÃO PEDRO, Nº 11		Outros Complementos	
Bairro ALDEIA	Cidade Balsas	Município Balsas	UF MA

Levantamento Fotográfico



RUA SÃO PEDRO



RUA SÃO PEDRO



FRENTE DO TERRENO



ÁREA DO TERRENO



ÁREA DO TERRENO



ÁREA DO TERRENO

Empresa/CNPJ: AURELIO NICARETTA NETO

Local/data
Balsas - MA, 15 de janeiro de 2026



Documento assinado digitalmente
AURELIO NICARETTA NETO
Data: 15/01/2026 17:41:26-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

AURELIO NICARETTA NETO

Responsável Técnico

OFÍCIO DE SOLICITAÇÃO DE PROPOSTA DE LOCAÇÃO

OFÍCIO Nº 002/2026 – SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Balsas/MA, 19 de janeiro de 2026.

À
SENHORA JOELMA DA SILVA CUNHA DE PAULA.

Assunto: Solicitação de proposta de locação do respectivo imóvel

Prezada Senhora,

Considerando a necessidade administrativa identificada pela Secretaria Municipal de Saúde do Município de Balsas/MA e a análise de viabilidade técnica e econômica realizada, solicitamos a Vossa Senhoria a apresentação de **proposta formal para a locação do imóvel de sua propriedade**, localizado na **Rua São Pedro, nº11**, neste município.

A locação tem por finalidade **abrigar o funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia**, em atendimento às demandas da rede básica de Saúde. A eventual contratação observará as disposições da **Lei nº 14.133/2021**, em especial o art. 74, inciso V.

Para fins de instrução do processo, a **Carta Proposta de Locação** deverá conter, obrigatoriamente, as seguintes informações:

- **Nome completo do locador;**
- **Número do CPF do locador;**
- **Preço com valor do aluguel;**
- **O prazo de validade da proposta (informado tanto em algarismos quanto por extenso);**
- **Condições gerais de locação, incluindo a duração do contrato e responsabilidades;**
- **Outras condições pertinentes à locação, conforme sua conveniência;**
- **Assinatura do proponente.**

Em caso de manifestação favorável, solicitamos também o encaminhamento da documentação necessária à habilitação, devidamente atualizada, compreendendo a documentação jurídica, fiscal, trabalhista e econômico-financeira, conforme exigido pela legislação vigente.

Ressaltamos que a locação pretendida destina-se ao atendimento de necessidade administrativa relevante, devidamente justificada nos autos do processo, sendo necessária para a organização e continuidade das atividades de saúde do Município.

Solicita-se que a proposta seja encaminhada **no prazo máximo de 48 horas**, contadas do recebimento deste ofício.

As informações e os documentos poderão ser enviados para o endereço eletrônico **cplbalsas2017@gmail.com** ou entregues presencialmente na Secretaria Municipal de Licitações e Contratos da Prefeitura Municipal de Balsas MA, no horário das 8h às 12h.

Atenciosamente,



Caroline Alves Ribeiro
(Secretária Municipal de Licitações e Contratos)



000028

DECLARAÇÃO FORMAL DE CONCORDÂNCIA

Eu, **JOELMA DA SILVA CUNHA DE PAULA**, brasileira, portadora do CPF nº **025.684.853-02**, residente e domiciliada no Município de Balsas MA, na qualidade de **proprietária do imóvel** situado na **Rua São Pedro, nº 11, Povoado Aldeia- Zona Rural** nesta cidade de Balsas MA, DECLARO, para os devidos fins e sob as penas da lei, que **não possuo qualquer impedimento legal** para celebrar contrato de locação com a Administração Pública Municipal.

Declaro, ainda, que o referido imóvel encontra-se em **condições adequadas de uso e ocupação**, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais, inexistindo restrições legais que inviabilizem sua locação para fins administrativos e educacionais, conforme as condições que vierem a ser pactuadas.

Afirmo que as informações prestadas na presente declaração são **verdadeiras e completas**, assumindo integral responsabilidade por sua veracidade, bem como comprometendo-me a **manter as condições aqui declaradas durante todo o período de vigência do contrato**, caso a locação venha a ser formalizada.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração.

Balsas - MA, 20 de janeiro de 2026.

Joelma da Silva Cunha de Paula

JOELMA DA SILVA CUNHA DE PAULA

Representante legal do imóvel

DECLARAÇÃO FORMAL DE CONCORDÂNCIA

Eu, **JOELMA DA SILVA CUNHA DE PAULA**, brasileira, portadora do CPF nº **025.684.853-02**, residente e domiciliada no Município de Balsas MA, na qualidade de **proprietária do imóvel** situado na **Rua São Pedro, nº 11, Povoado Aldeia- Zona Rural**, nesta cidade de Balsas MA, DECLARO, para os devidos fins, que estou ciente e de acordo com as exigências técnicas, jurídicas e administrativas estabelecidas pela Prefeitura Municipal de Balsas MA, comprometendo-me a **disponibilizar o referido imóvel para uso da Administração Pública**, por meio de **contrato de locação**, conforme condições a serem formalmente pactuadas.

Declaro, ainda, que o imóvel encontra-se **livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais**, inexistindo impedimentos legais que inviabilizem sua locação à Administração Pública, estando apto ao uso pretendido.

Por fim, manifesto **anuência expressa quanto à locação do imóvel**, inclusive para fins educacionais, comprometendo-me a cumprir as condições contratuais que venham a ser estabelecidas, em conformidade com a legislação vigente.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração.

Balsas - MA, 20 de janeiro de 2026.

JOELMA DA SILVA CUNHA DE PAULA

Representante legal do imóvel

À

Prefeitura Municipal de Balsas
Inscrita no CNPJ n.º 06.441.430/0001-25
Praça Prof. Joca Rego, Centro
Balsas, MA – CEP: 65800-000

Assunto: Proposta de locação de imóvel na zona rural- Povoado Aldeia.

Prezados (as) Senhores (as),

Em atenção ao **Ofício nº 002/2026**, encaminhado pela Secretaria Municipal de Licitações e Contratos do Município de Balsas MA, eu, **JOELMA DA SILVA CUNHA DE PAULA**, apresento a presente **proposta de locação** do imóvel de minha propriedade, localizado na **Rua São Pedro, nº 11**, nesta cidade de Balsas MA, conforme as condições abaixo descritas.

1. DADOS DO IMÓVEL

- Endereço: Rua São Pedro, nº11- Povoado Aldeia, Município de de Balsas MA, CEP 65800-000;
- Destinação: funcionamento do Posto de saúde do Povoado Aldeia;

2. DADOS DO PROPONENTE

- Nome da locadora: Joelma da Silva Cunha de Paula;
- CPF n.º 25.684.853-02
- RG: 028877362005-6

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente contratação apresenta estrutura física compatível com a instalação e o funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia, atendendo às necessidades operacionais e administrativas da unidade de saúde. A edificação dispõe de ambientes que possibilitam a organização dos atendimentos à população, a acomodação da equipe de saúde, a recepção dos usuários e a execução das atividades de apoio necessárias à prestação dos serviços.

A disposição dos espaços permite a adequada adaptação para atendimentos clínicos e atividades administrativas, observadas as exigências mínimas para funcionamento de unidade de saúde. O imóvel encontra-se em condições adequadas de conservação, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento, além de ventilação e iluminação satisfatórias, possibilitando o início das atividades do Posto de Saúde sem necessidade de intervenções estruturais relevantes.

4. CONDIÇÕES DA PROPOSTA DE LOCAÇÃO

- Valor mensal da locação: **R\$ 3.000,00 (Três mil reais)**;
- Valor total anual: **R\$ 33.000,00 (Trinta e três mil reais)**;
- Prazo de locação: 11 (onze) meses, com início a partir da assinatura do contrato;
- Validade da proposta: 60 (sessenta) dias, contados da data de seu envio.

5. CONDIÇÕES GERAIS DA LOCAÇÃO

- O imóvel será destinado exclusivamente à instalação e ao funcionamento do Posto de Saúde do Povoado Aldeia, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Balsas MA;
- A locatária compromete-se a zelar pela conservação do imóvel durante a vigência contratual, realizando as manutenções ordinárias necessárias ao uso regular e à adequada prestação dos serviços de saúde;
- As despesas decorrentes do uso do imóvel, tais como energia elétrica, água, telefone, internet e demais encargos operacionais, correrão por conta da locatária, salvo disposição contratual diversa;
- Eventuais adequações necessárias ao funcionamento do Posto de Saúde poderão ser realizadas pela Administração Pública, mediante prévia anuência do locador, observadas as disposições contratuais e a legislação vigente;
- O contrato poderá ser prorrogado, conforme o interesse público e a conveniência administrativa, nos termos da legislação aplicável.

Diante do exposto, coloco-me à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários e aguardo a manifestação da Prefeitura Municipal de Balsas MA quanto à análise e eventual aceitação da presente proposta.

Balsas - MA, 20 de janeiro de 2026.

Joelma da Silva Cunha de Paula

JOELMA DA SILVA CUNHA DE PAULA

Representante legal do imóvel