



SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE DO PIAUÍ

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

Processo nº 00012.043041/2023-56

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1. Processo Administrativo: 00012.043041/2023-56

2. DESCRIÇÃO DO OBJETO

2.1. **Locação de 01 (um) imóvel situado na Rua 19 de novembro, nº 204, bairro Centro, em Teresina - PI**, para a ampliação de ambulatório e consultórios do Hospital Lucídio Portella (HILP).

3. REFERÊNCIA LEGAL

3.1. A presente contratação tem fundamentação legal no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

4. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1. Trata-se de Estudo Técnico Preliminar para viabilizar o contrato de locação de imóvel para a expansão de consultórios e ambulatório do Hospital Infantil Lucídio Portella.

4.2. De antemão, destaca-se o dever do Estado em garantir o direito constitucional à saúde previsto no art. 6º da Carta Magna. Na mesma direção, o art. 7º do Estatuto da Criança e do Adolescente assegura o direito à vida e à saúde para criança e adolescente.

4.3. Nesse sentido, ressalta-se a imprescindibilidade da prestação dos serviços realizados pela unidade hospitalar em questão, tendo em vista que é um dos principais responsáveis pelo atendimento do público infantil piauiense.

4.4. Portanto, resta demonstrado a imprescindibilidade da não interrupção e da ampliação de seus serviços, visto que, uma suposta cessação ou redução acarretaria grave prejuízo à população piauiense.

4.5. Para além da demonstração da substancialidade dos serviços prestados pelo HILP, faz-se mister evidenciar o quão a estrutura do prédio que receberá tais unidades deve ser de excelência para o devido e bom atendimento aos cidadãos do Piauí.

4.6. Isto posto, o contrato de locação desse imóvel se justifica perante a ampliação do referido ambulatório e consultório infantis, mormente face ao interesse público de proceder-se os serviços prestados à população piauiense, especificados no início deste tópico.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

5.1. As características do objeto da referida contratação são:

5.1.1. A contratada deverá disponibilizar toda a estrutura do imóvel descrito no item 2.

5.1.2. O prédio locado deverá atender aos requisitos previstos nas normas de acessibilidade NBR 9050/2020.

5.1.3. Atender os requisitos postos pela visita *in loco* da equipe de engenharia/arquitetura da SESAPI.

6. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

6.1. Via de regra, todas as contratações são precedidas de processos licitatório. Todavia, a Lei nº 14.133/2021, em seu art.74, inciso V, prevê que "a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária sua escolha".

6.2. Considerando, que a contratação direta não pressupõe a inobservância dos princípios administrativos, nem, tampouco, caracteriza uma livre atuação da Administração, uma vez que há um procedimento administrativo de inexigibilidade de processo licitatório, nos termos do dispositivo supracitado.

6.3. Ressalta-se que no rol de imóveis que constituem o patrimônio do Estado do Piauí não existe nenhum imóvel desocupado que apresente as características corpóreas de espaço e estrutura suficientes para suprir a demanda da Secretaria de Estado da Saúde do Piauí, sendo necessária a locação de um imóvel particular para atender a finalidade pretendida.

6.4. Ademais, como relatado pelo próprio Hospital Lucídio Portella no Ofício 13761 (9907029), este nosocômio atende média e alta complexidade, isto é, nas mais diversas especialidades, sendo de extrema importância para a população piauiense. Visando a melhoria do atendimento, ampliou leitos de UTI, após o Decreto nº 22.206, de 07 de julho de 2023, o que ensejou readequações na estrutura física da unidade hospitalar em questão, haja vista a estrutura física do HILP não possuir condições de ampliação. Isso, trouxe a necessidade de expansão de consultórios e ambulatório do HILP, a fim de que seja assegurado o direito social à saúde dos infantes piauienses - previsto no art.6º da Constituição Federal e art. 7º da Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente - ECA).

6.5. Outrossim, a estrutura física do imóvel apresenta qualidade eminente e notória, além da proximidade geográfica do imóvel a ser locado com o Hospital Lucídio Portella. Destarte, fica evidente a contribuição significativa de tal contratação para qualidade do serviço público.

6.6. Ressalta-se ainda que o valor da locação é estabelecido através da avaliação realizada por profissional da área de engenharia/arquitetura, através de vistoria *in loco* e da utilização de Método Comparativo de Dados do Mercado que determina o preço correspondente. Além disso, conforme a previsão legal, também será apresentada certidão da inexistência de imóveis públicos vagos.

6.7. A locação do imóvel em questão também obedecerá aos requisitos estabelecidos na Lei n.º 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

6.8. Perante todo exposto, resta justificada a contratação direta em questão, tendo por objeto a locação de imóvel de propriedade do particular para atender as necessidades e ampliação de consultórios e ambulatório do Hospital Infantil Lucídio Portella, e em plena atenção às exigências dispostas da Lei 14.133/2021.

7. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

7.1. Diante da necessidade desta Secretaria e, com base nos elementos anteriores, expostos neste estudo, considera-se **VIÁVEL** a contratação da solução demandada, uma vez que se alinha aos objetivos estratégicos do órgão.

ANEXO 1 - MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS

Fase de Planejamento

RISCO 1: Restrição orçamentária decorrentes de cortes significativos na Lei Orçamentária que impeça ou prejudique a contratação.

Probabilidade:		
☒ Baixo	☐ Médio	☐ Alto
Impacto:		
☐ Baixo	☐ Médio	☒ Alto
Dano:		
☐ Baixo	☐ Médio	☒ Alto

Estratégia para eliminar ou minimizar a ocorrência do risco:

Ação: Remanejamento de dotações de despesas menos críticas.

Responsável: Gerência de Orçamento - GO.

RISCO 2: Formatação de serviço não fornecido pelo mercado.

Probabilidade:		
☒ Baixo	☐ Médio	☐ Alto
Impacto:		
☐ Baixo	☐ Médio	☒ Alto
Dano:		
☐ Baixo	☐ Médio	☒ Alto

Estratégia para eliminar ou minimizar a ocorrência do risco:

Ação: Análise da contratação vigente e das últimas contratações.

Responsável: Equipe de planejamento da contratação.

RISCO 3: Inclusão no TR de exigências que não podem ser atendidas pelo futuro fornecedor.

Probabilidade:

☒ Baixo	☐ Médio	☐ Alto
Impacto:		
☐ Baixo	☐ Médio	☒ Alto
Dano:		
☐ Baixo	☐ Médio	☒ Alto

Estratégia para eliminar ou minimizar a ocorrência do risco:

Ação: Análise da contratação vigente e das últimas contratações e Análise do mercado.

Responsável: Equipe de planejamento da contratação.

RISCO 4: Não inclusão no TR de obrigações essenciais à execução dos serviços.

Probabilidade:		
☒ Baixo	☐ Médio	☐ Alto
Impacto:		
☐ Baixo	☐ Médio	☒ Alto
Dano:		
☐ Baixo	☐ Médio	☒ Alto

Estratégia para eliminar ou minimizar a ocorrência do risco:

Ação: Análise da contratação vigente e das últimas contratações.

Responsável: Equipe de planejamento da contratação.

Fase de Seleção do Fornecedor

RISCO 5: Fracasso na Contratação.

Probabilidade:		
☒ Baixo	☐ Médio	☐ Alto
Impacto:		
☐ Baixo	☐ Médio	☒ Alto
Dano:		
☐ Baixo	☐ Médio	☒ Alto

Estratégia para eliminar ou minimizar a ocorrência do risco:

Ação: Termo de Referência elaborado com esmero, refletindo o que existe no mercado;

Ampla pesquisa de preço para obter um preço de referência que possa ser atendido pelo mercado.

Responsável: Equipe de Planejamento da Contratação;

Equipe responsável pela pesquisa de preços.

Fase de Execução do Contrato

RISCO 7: Atraso no início da execução dos serviços causando transtornos à regularidade das atividades da SESAPI.

Probabilidade:		
☐ Baixo	☒ Médio	☐ Alto
Impacto:		
☐ Baixo	☐ Médio	☒ Alto
Dano:		
☐ Baixo	☐ Médio	☒ Alto

Estratégia para eliminar ou minimizar a ocorrência do risco:

Ação: Conclusão, com antecedência necessária, dos procedimentos de assinatura do contrato e demais providências afeitas à sua formalização e publicidade;

Reunião de alinhamento com a contratada para acertar os principais pontos da execução dos serviços para esclarecimentos etc.

Responsável: Coordenação de Contratos;

Equipe de gestão e fiscalização do contrato.

(assinado eletronicamente)

Jônatas Melo Neto

Superintendente de Gestão da Administração - SESAPI



Documento assinado eletronicamente por **JÔNATAS MELO NETO - Matr.03763064, Superintendente**, em 12/11/2023, às 11:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **9940600** e o código CRC **7B08092E**.

