



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

ÓRGÃO: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

I. OBJETO

Locação de 01 (um) imóvel para funcionamento do Centro de Apoio para os agentes de endemias vinculados a Secretaria Municipal de Saúde.

II. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem como objetivo a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Apoio para os agentes de endemias vinculados à Secretaria Municipal de Saúde do Município de Russas.

Esta contratação se faz necessária para estabelecer melhores condições de funcionamento, com um espaço mais amplo e adequado às atuais condições de funcionamento das atividades de controle de endemias. Atualmente, as dependências disponíveis não atendem ao espaço necessário para a acomodação dos equipamentos e materiais, comprometendo a eficiência dos serviços prestados.

Considerando que se trata de um serviço essencial ao atendimento da população russana, esta contratação é fundamental para assegurar a continuidade e a melhoria das políticas públicas de saúde estabelecidas pela Lei nº 8.080/1990, que dispõe sobre as condições para a promoção, proteção e recuperação da saúde, bem como a organização e o funcionamento dos serviços correspondentes.

III. Requisitos da Contratação

Os requisitos para a locação do imóvel estão organizados em dois eixos principais: características das instalações e localização. Ambos são fundamentais para garantir que o espaço atenda de forma adequada às demandas operacionais do Centro de Apoio para os agentes de endemias, assegurando condições apropriadas para o desenvolvimento de suas atividades.

Instalações:



O imóvel deverá contar com espaço físico compatível com as necessidades da Secretaria, oferecendo ambiente necessário para a acomodação dos equipamentos e materiais, comprometendo a eficiência dos serviços prestados.

As instalações devem apresentar boas condições estruturais, incluindo cobertura, piso e paredes em estado de conservação satisfatório, proporcionando segurança e conforto aos usuários.

É essencial que o imóvel possua infraestrutura básica funcional, com redes elétrica, hidráulica e de esgoto em pleno funcionamento, além de ventilação e iluminação adequadas. O espaço também deve permitir eventuais adaptações que se façam necessárias garantindo a funcionalidade e o aproveitamento ideal do local.

Localização:

A localização do imóvel constitui um critério estratégico para a escolha. O espaço deverá estar situado em área de fácil acesso para os agentes. Deve-se priorizar regiões que favoreçam a logística de deslocamento e o transporte dos equipamentos e materiais, além de oferecer condições de segurança e viabilidade operacional para o pleno desenvolvimento das atividades.

IV. Estimativas das Quantidades para a Contratação

A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, em razão da especificidade quanto à localização e às características necessárias do imóvel, conforme descrito neste Estudo Técnico Preliminar. Considerando a natureza das atividades do Centro de Apoio para os agentes de endemias vinculados à Secretaria Municipal de Saúde do Município de Russas.

A utilização de mais de um imóvel para essas atividades acarretaria dificuldades operacionais significativas, como aumento de custos com deslocamento, logística, manutenção de equipamentos e materiais.

A centralização das atividades em um único imóvel contribui diretamente para a racionalidade na aplicação dos recursos públicos, promovendo a economicidade, facilitando a organização dos agentes e assegurando melhor controle sobre os equipamentos e materiais utilizados e para o desenvolvimento contínuo de suas ações.



Portanto, a locação de um imóvel que atenda integralmente às demandas operacionais do Centro de Apoio para os agentes de endemias vinculados a Secretaria Municipal de Saúde representa a alternativa mais eficaz e econômica, garantindo a continuidade das atividades com qualidade, segurança e em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência e interesse público que regem a administração municipal.

V. Levantamento de Mercado

Durante o levantamento de mercado, foram analisadas diversas alternativas para atender à necessidade de um imóvel destinado ao Centro de Apoio para os agentes de endemias vinculados a Secretaria Municipal de Saúde. Entre as possibilidades consideradas estiveram: licitação para locação, aquisição, desapropriação, permuta, cessão ou permissão de uso. Após análise técnica e considerando os critérios de viabilidade, custo, prazo e adequação às necessidades, optou-se pela contratação por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, referente ao imóvel situado na Avenida Solon José da Silva nº108, Bairro Ypiranga, Russas/CE.

1 - Licitação para Locação: Embora a licitação aberta possa oferecer maior diversidade de propostas, este processo demanda prazos mais longos e possui etapas complexas que poderiam comprometer a agilidade necessária à solução do problema. Além disso, nem todos os imóveis disponíveis no mercado atendem aos requisitos de espaço, segurança e localização estratégica para a operação do depósito.

2 - Aquisição ou Desapropriação: Tais alternativas implicam altos custos iniciais, processos jurídicos demorados e encargos futuros com manutenção e adequações, o que não se mostra compatível com a urgência da demanda e a natureza temporária da necessidade. Dessa forma, não são economicamente viáveis nem recomendadas neste contexto.

3 - Permuta ou Cessão de Uso: Essa solução dependeria da existência de imóveis públicos ociosos e em condições de atender aos requisitos mínimos de estrutura e localização. No entanto, não há imóveis públicos disponíveis que atendam às especificações técnicas e logísticas exigidas para o funcionamento do depósito de materiais inservíveis, o que inviabiliza esta alternativa no momento.

4 - Inexigibilidade de Licitação: A contratação por inexigibilidade de licitação revela-se a alternativa mais adequada diante das características específicas do imóvel localizado na



Avenida Solon José da Silva nº108, Bairro Ypiranga, Russas/CE, que atende plenamente aos requisitos de espaço, segurança, acessibilidade e localização para o desenvolvimento das atividades do Centro de Apoio para os agentes de endemias vinculados a Secretaria Municipal de Saúde. A escolha do referido imóvel assegura economicidade, eficiência administrativa e conformidade com a legislação vigente, evitando os custos e atrasos de um processo licitatório, além de garantir um ambiente apropriado para a prática e guarda dos equipamentos e materiais, contribuindo para a continuidade e qualidade das atividades desempenhadas.

VI. Estimativa do Valor da Contratação

O valor da locação do imóvel localizado na Avenida Solon José da Silva nº108, Bairro Ypiranga, Russas/CE, deve ser determinado de forma justa, não ultrapassando 1,5% (um vírgula cinco por cento) do valor de avaliação do bem. Esse percentual é comumente praticado no mercado e visa assegurar que a Administração Pública esteja pagando um valor compatível com a realidade imobiliária local.

A avaliação do imóvel será realizada pela Coordenadoria de Tributação, Arrecadação, Fiscalização e Auditoria da Secretaria de Finanças do Município de Russas/CE, que elaborará um laudo técnico de avaliação do bem. Esse procedimento garante a transparência do processo e a adequação do valor da locação ao mercado, respeitando os princípios da economicidade e da eficiência na gestão dos recursos públicos.

A adoção desse percentual de referência e a obrigatoriedade do laudo de avaliação asseguram que o contrato de locação seja firmado em condições justas, evitando superfaturamentos e preservando ao mercado. Além disso, essa medida garante que a Administração Pública esteja praticando a devida diligência na análise do valor do imóvel, assegurando que o contrato de locação esteja em conformidade com os princípios da eficiência e da economicidade, e que os recursos públicos sejam utilizados de forma transparente e responsável.

VII. Descrição da Solução como um Todo

A solução proposta consiste na locação do imóvel situado na Avenida Solon José da Silva nº108, Bairro Ypiranga, Russas/CE, destinado ao funcionamento das atividades do Centro de Apoio para os agentes de endemias vinculados a Secretaria Municipal de Saúde. A escolha do referido imóvel fundamenta-se no atendimento pleno aos requisitos técnicos e funcionais



necessários ao desenvolvimento das atividades, oferecendo espaço físico adequado, segurança, acessibilidade, boa estrutura e localização estratégica.

A centralidade do imóvel favorece o fácil deslocamento dos agentes de endemias, além de facilitar o transporte de equipamentos e materiais.

O imóvel dispõe de estrutura física apropriada para garantir boas condições de trabalho para os agente de endemias e demais envolvidos. A adequação das instalações permite o desempenho contínuo e eficiente das atividades.

Além disso, a locação do imóvel representa uma solução prática e economicamente vantajosa para a administração pública, permitindo o atendimento imediato da necessidade sem a exigência de investimentos mais onerosos, como aquisição ou construção de imóvel próprio. Isso oferece ao Município maior flexibilidade para planejamento futuro, sem prejudicar o andamento das atividades já em curso.

Dessa forma, a locação do referido imóvel apresenta-se como a alternativa mais eficiente e compatível com os princípios da economicidade, eficiência e interesse público, conforme estabelecido na legislação vigente, garantindo a continuidade e o fortalecimento das ações desenvolvidas pelos agentes de endemias vinculados a Secretaria de Saúde.

VIII. Justificativas para o Parcelamento ou Não da Contratação

A decisão de não parcelar a contratação e optar pela locação de um único imóvel está fundamentada nos princípios da economicidade, eficiência e melhor aproveitamento dos recursos públicos. A fragmentação da contratação, com a utilização de mais de um imóvel para o funcionamento do Centro de Apoio para os agentes de endemias vinculados a Secretaria Municipal de Saúde, implicaria em custos adicionais relacionados à deslocamento de equipamento e materiais, além de dificultar a organização e a coordenação das ações e suas atividades.

A centralização das atividades em um único imóvel garante condições adequadas para o pleno funcionamento dos agentes facilitando a gestão administrativa, o controle das rotinas promovendo um ambiente mais estruturado e funcional para os agentes. Além disso, a utilização de um espaço único otimiza os recursos humanos e materiais, evita a duplicidade de despesas e reduz riscos de perda de eficiência na condução dos trabalhos.



IX. Demonstrativo dos Resultados Pretendidos

Com a locação do imóvel situado na Avenida Solon José da Silva nº108, Bairro Ypiranga, Russas/CE, espera-se alcançar resultados significativos em termos de economicidade, valorização e eficiência na gestão pública. O principal objetivo é viabilizar um espaço físico adequado para o pleno desenvolvimento das atividades do Centro de Apoio para os agentes de endemias, garantindo condições apropriadas e armazenamento de equipamentos e materiais.

Sob a ótica da economicidade, a escolha por um único imóvel, com valor de locação compatível com a avaliação de mercado, representa uma decisão financeiramente responsável, respeitando os limites orçamentários e assegurando o uso eficiente dos recursos públicos. Evita-se, assim, a fragmentação das atividades em locais distintos, o que geraria aumento de despesas operacionais, como transporte, manutenção e logística de pessoal.

Portanto, a locação deste imóvel configura-se como uma solução estratégica e eficaz, promovendo a continuidade e o fortalecimento das atividades do Centro de Apoio para os agentes de endemias. A medida está em consonância com o interesse público e com os princípios da boa governança, transparência e eficiência que orientam a administração municipal.

X. Providências Prévias à Celebração do Contrato

Antes da celebração do contrato de locação, a Administração Pública deverá adotar diversas providências para garantir que o processo seja conduzido de forma transparente, eficiente e em conformidade com a legislação:

1. **Realização de Vistoria Técnica no Imóvel:** Antes da assinatura do contrato, uma vistoria técnica deve ser realizada no imóvel para verificar se ele atende às condições estruturais e operacionais necessárias para o funcionamento das atividades do Centro de Apoio para os agentes de endemias. Isso assegura que o espaço locado esteja em conformidade com os requisitos estabelecidos.
2. **Elaboração do Laudo de Avaliação:** A Coordenadoria de Tributação, Arrecadação, Fiscalização e Auditoria da Secretaria de Finanças deverá realizar a avaliação do imóvel e elaborar o laudo técnico, garantindo que o valor do aluguel seja justo e compatível com o mercado imobiliário da região.



3. **Capacitação dos Servidores para Gestão Contratual:** É importante que a equipe responsável pela fiscalização do contrato de locação seja capacitada para monitorar o cumprimento das obrigações contratuais e assegurar que o imóvel seja utilizado conforme as necessidades da Secretaria de Finanças.
4. **Verificação de Documentação do Proprietário:** A administração deve verificar a regularidade fiscal e jurídica do proprietário do imóvel, garantindo que não haja impedimentos legais para a celebração do contrato, assegurando a segurança jurídica do processo.
5. **Elaboração do Plano de Fiscalização:** Um plano de fiscalização deve ser preparado, detalhando como será o acompanhamento do contrato, as inspeções periódicas no imóvel e os mecanismos de controle para garantir a adequação das instalações ao longo da vigência do contrato.

XI. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

No presente caso, não há necessidade de contratações correlatas ou interdependentes que estejam diretamente relacionadas à locação do imóvel para o funcionamento das atividades do Centro de Apoio para os agentes de endemias. A contratação do imóvel é autossuficiente e não requer a execução de obras, serviços de reforma, ou outros ajustes significativos que poderiam demandar processos licitatórios complementares.

Essa ausência de contratações correlatas garante maior simplicidade no gerenciamento do contrato de locação, além de reduzir os riscos de atrasos e conflitos entre diferentes prestadores. Isso contribui para a eficiência do processo e assegura que o imóvel esteja pronto para atender às necessidades da Secretaria de Saúde de forma imediata.

XII. Posicionamento Conclusivo sobre a Adequação da Contratação

A contratação da locação do imóvel localizado na Avenida Solon José da Silva nº108, Bairro Ypiranga, Russas/CE, tem como finalidade viabilizar o funcionamento das atividades do Centro de Apoio para os agentes de endemias. A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento nas características específicas do imóvel, especialmente quanto à sua localização estratégica e estrutura física compatível, que são essenciais para garantir a eficiência e segurança na guarda temporária dos bens inservíveis.



A solução apresentada representa um equilíbrio adequado entre eficiência operacional e economicidade, permitindo à Administração Pública utilizar os recursos disponíveis de forma planejada, responsável e voltada ao fortalecimento das atividades culturais do município. A centralização das ações dos agentes de endemias em um único imóvel reduz custos com deslocamento de pessoal e equipamentos, manutenção e logística, além de facilitar a organização das rotinas administrativas do grupo.

Dessa forma, a contratação atende plenamente ao interesse público e contribui diretamente para uma gestão mais eficaz e racional, assegurando a continuidade das atividades desenvolvidas pelos agentes. A medida reforça o compromisso da Administração com os princípios da eficiência, da economicidade e da valorização da saúde, promovendo o uso qualificado dos recursos públicos.

Russas/CE, em 31 de julho de 2025.

Emanoel Lincoly Albuquerque Costa
EMANOEL LINCOLY ALBUQUERQUE COSTA

PRESIDENTE

Maria Saury Santiago da Silva
MARIA SAURY SANTIAGO DA SILVA

MEMBRO

Ihanna Karen de Oliveira Figueiredo
IHANNA KAREN DE OLIVEIRA FIGUEIREDO

MEMBRO